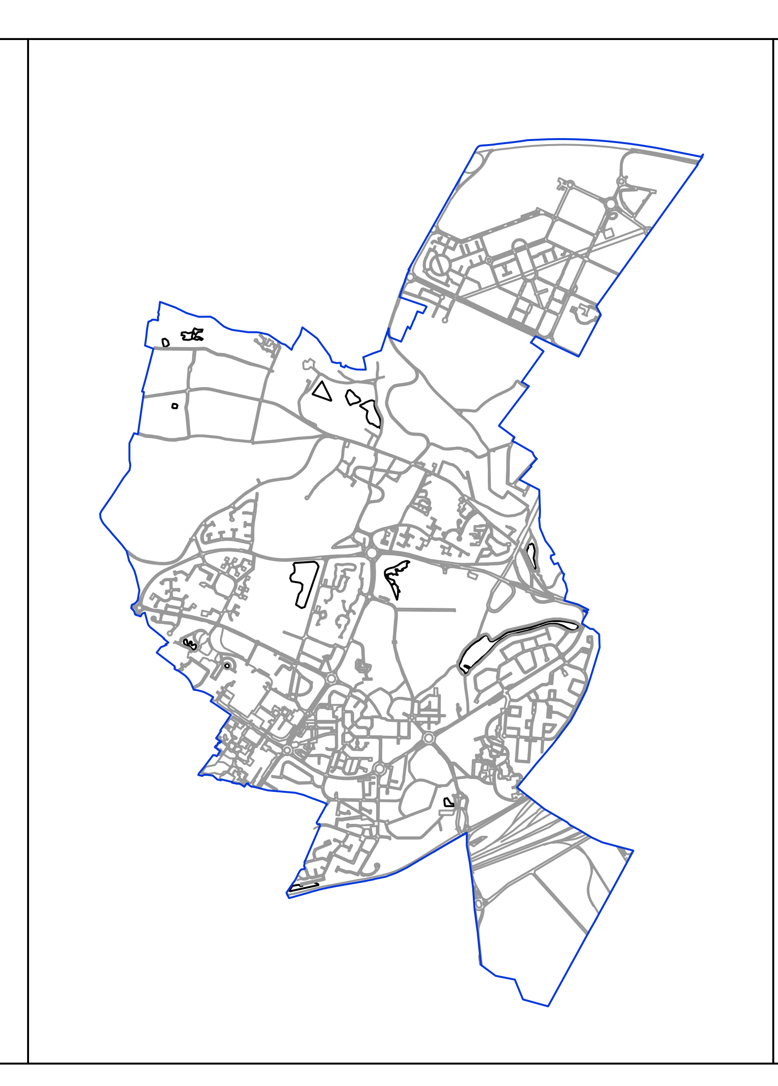
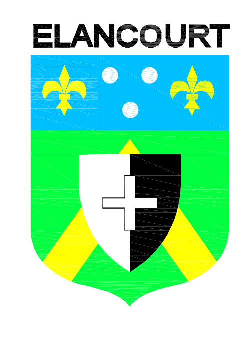
ELANCOURT

RAPPORT DE PRESENTATION





PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

ENQUETE PUBLIQUE



SERVICE URBANISME

Suivi du dossier : A. GILLET

Prescrit le : 30 juin 2005
Arrêté le : 30 avril 2009
Approuvé le :
Révisé le :

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT & DU DEVELOPPEMENT

DIRECTION DE L URBANISME

Directrice de l'Aménagement & du Développement : W. ROUSSEAU

Directrice de l'Urbanisme : D. GARDRAT

Suivi du dossier : E.BEAUDU

Opérateur CODRA





Elancourt

Plan Local d'Urbanisme









Mars 2009





Article R.123-2 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation :

1º Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ; **(Parties I et II)**

2º Analyse l'état initial de l'environnement ; **(Partie III)**

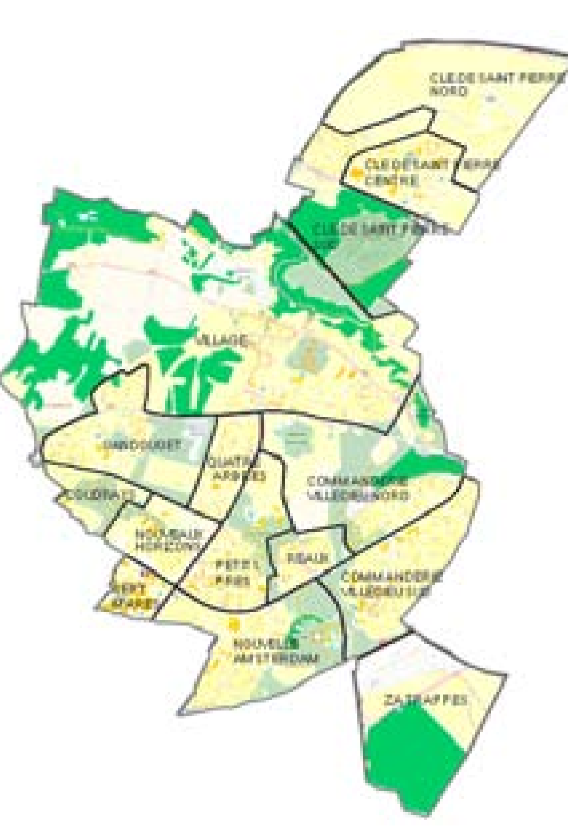
3º Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ; **(Partie IV)**

4º Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. **(Partie V)**

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

I. Diagnostic social et économique






Découpage Quartier de ville

Découpage quartilots INSEE

Références	Quartiers	Superficie (km²)	Superficie habitée (km²)	Superficie habitée (% par quartier)	Superficie (% / commune)
QI EL 01	Sept Mares	0,1	0,1	100%	1%
QI EL 02	Nouveaux-Horizons	0,3	0,3	100%	3%
QI EL 03	Parc Coudrays	0,2	0,2	100%	2%
QI EL 04	Réaux	0,2	0,2	100%	2%
QI EL 05	Gandouget	0,5	0,3	63%	6%
QI EL 06	Quatre Arbres	0,2	0,1	70%	2%
QI EL 07	Petits-Prés	0,4	0,4	100%	4%
QI EL 08	Nouvelle Amsterdam	0,6	0,3	55%	7%
QI EL 09	Village	2,9	1,1	39%	31%
QI EL 10	Commanderie-Villedieu Nord	0,9	0,2	20%	9%
QI EL 11	Commanderie-Villedieu Sud	0,5	0,4	79%	6%
QI EL 12	Clef-de-Saint-Pierre Centre	0,4	0,3	80%	4%
QI EL 13	Clef-de-Saint-Pierre Sud	0,6	0,3	39%	7%
QI EL 14	Clef-de-Saint-Pierre Nord	0,8	0	4%	9%
QI EL 15	ZA Trappes-Elancourt	0,8	0	1%	8%
TOTAL	ELANCOURT	9,3	4,2	45%	100%

A. Préambule

1. Découpage par quartier

Le découpage des quartiers de ville ci-contre est issu de la formation et de la perception de la ville. Les données statistiques n'étant pas disponibles selon ce découpage, des regroupements ont été réalisés pour tenter de s'en approcher le plus possible.
Les analyses socio-économiques du tissu d'Elancourt ont ainsi été réalisées suivant le découpage des quartilots INSEE.

La commune d'Elancourt regroupe 15 quartiers sur une surface de 9,3 km². Les quartiers sont très hétérogènes tant du point de vue de leur structure urbaine que de leur taille.

2. Les données sources

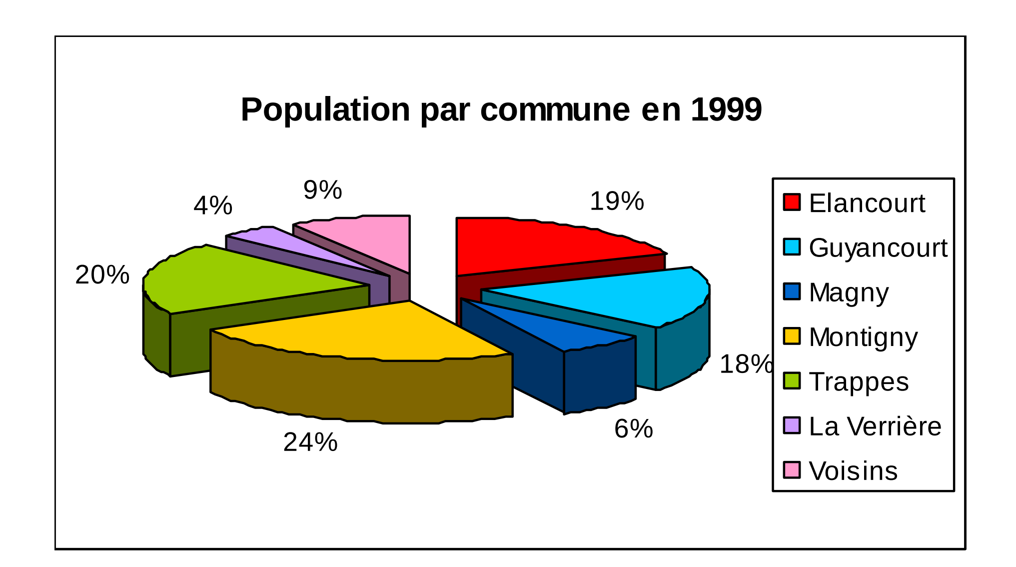
a) Recensement Général de la Population (RGP)

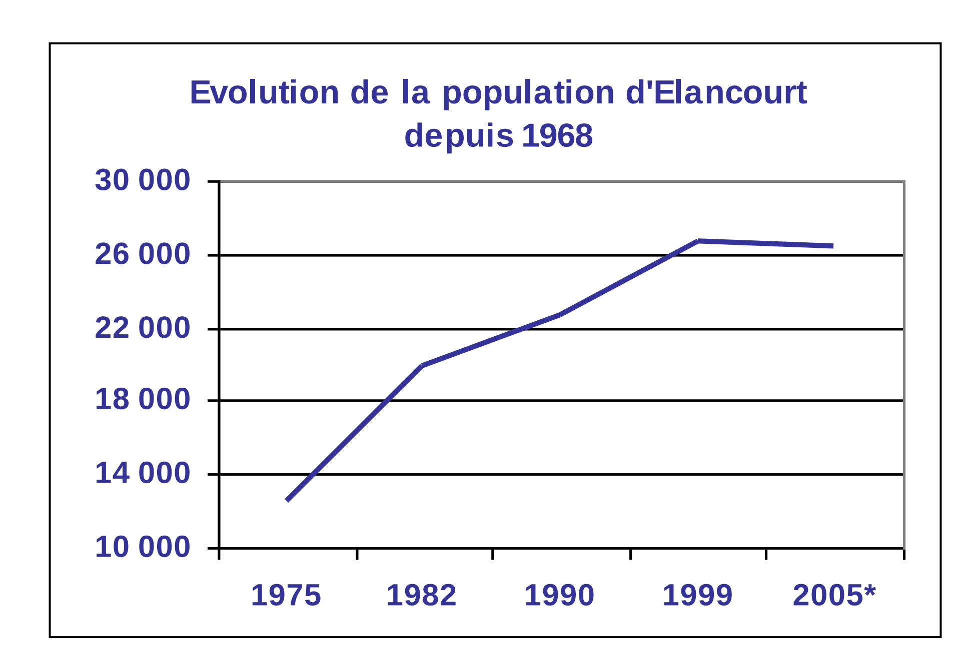
Les recensements présentent au niveau national et au niveau local des données socio-démographiques détaillées sur les individus et les logements. Ils se basent sur les déclarations des personnes.
A partir de janvier 2004, le recensement de la population résidant en France est annuel, sous forme de sondages. Une nouvelle méthode de recensement remplace le comptage traditionnel organisé tous les sept à neuf ans. Le recensement général de la population de 1999 aura été le dernier recensement concernant toute la population en même temps.

b) Fichier FILOCOM

Le fichier FILOCOM est constitué à partir du fichier de la Taxe d'Habitation auquel sont rapprochés le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques. C'est un fichier sur le logement, par commune, établi par la Direction Générale des Impôts pour les besoins du ministère de l'Equipement, avec des informations actualisées tous les deux ans. Le choix du fichier FILOCOM pour compléter les éléments issus du recensement général de la population réalisé par l'INSEE est lié à des questions de fiabilité et d'actualisation des données : dernières données en 1999 pour le recensement, en 2005 pour FILOCOM.

B. Une population plutôt jeune et en activité





**Estimation à partir de Filocom*

1. La 3ème commune de l'agglomération en nombre d'habitants

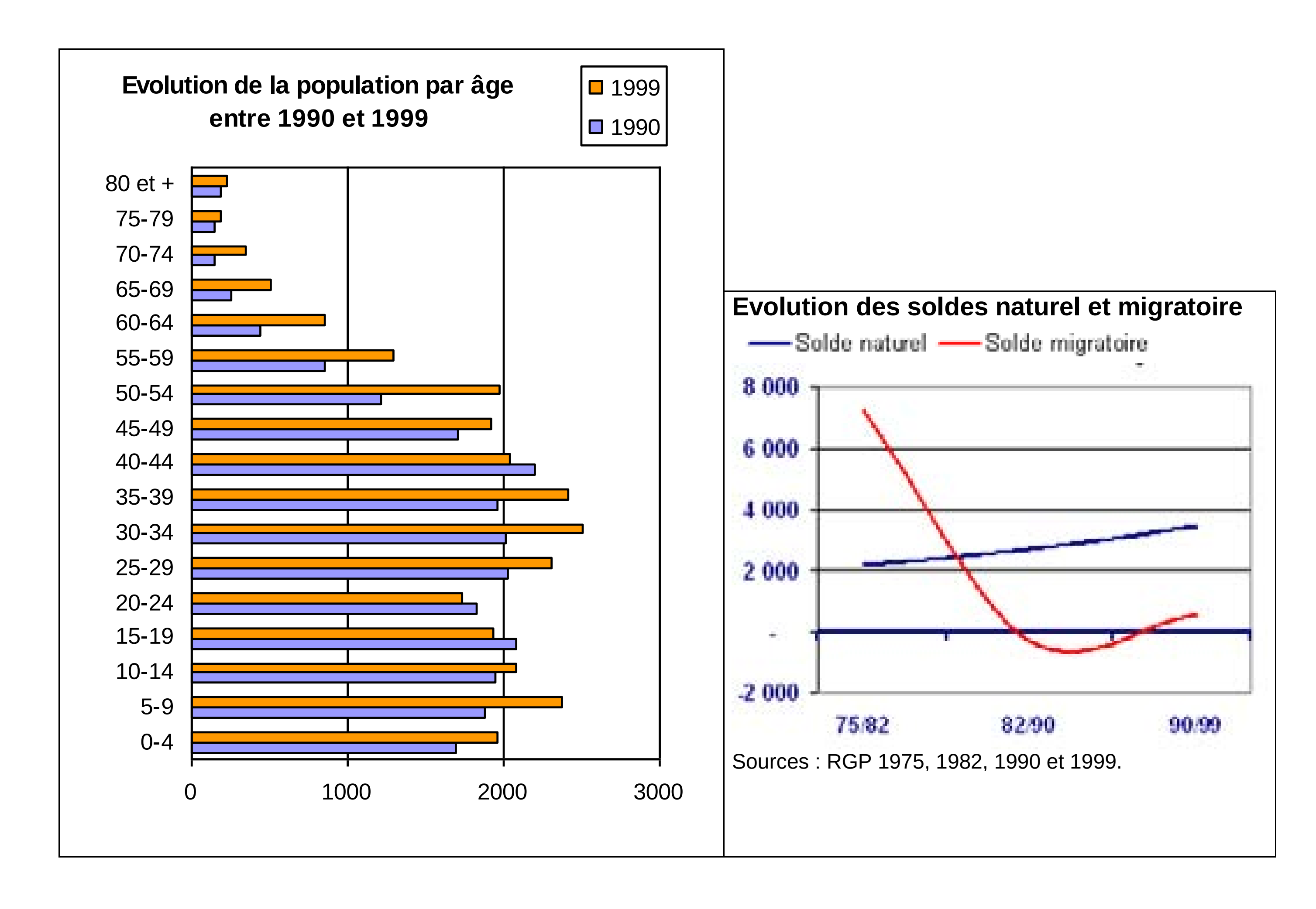
Avec 26 655 habitants recensés en 1999, Elancourt représentait 18,7% de la population de Saint-Quentin-en-Yvelines. C'était alors la 3e commune de la Communauté d'agglomération en poids de population.

Observée à travers les 2 dernières décennies, la commune a connu une croissance démographique régulière entre 1982 et 1999 (+1,66% en moyenne annuelle), s'inscrivant sur une dynamique tout à fait représentative de celle de la Communauté d'agglomération prise dans sa globalité. Elancourt a gagné en l'espace de 21 ans plus de 7.600 habitants, soit une augmentation effective de 38% de sa population.

Une estimation faite à partir d'un croisement de données INSEE et Filocom pour l'année 2005 laisse toutefois apparaître un léger tassement du nombre des habitants, avec 26 450 habitants, soit une évolution de -0,77 % depuis 1999.

2. Une population stabilisée, encore jeune mais vieillissante

Pour Elancourt comme pour les autres communes de la Communauté d'agglomération, l'augmentation de la population s'est produite pour l'ensemble des tranches d'âge entre 1990 et 1999.
On constate toutefois que cette augmentation s'accompagne d'un glissement progressif vers les tranches les plus âgées, tendant à favoriser un vieillissement de la population dans son ensemble.
Ainsi, sur la période 1990-1999, la tranche de population comprise entre 60 et 74 ans a plus que doublée (+103%) alors que les autres tranches d'âges évoluaient globalement selon une croissance inférieure à 20%.
Cet état de fait, structurant pour l'avenir, est le résultat direct du vieillissement des premières vagues de population arrivées sur la commune dans les années 1970 et qui, 30 ans plus tard, atteignent en nombre l'âge de la retraite.



Examinée en détail, cette répartition par tranches larges de la population laisse en fait apparaître trois pics symptomatiques :

> Un premier pic autour de 50-54 ans correspondant vraisemblablement à la période d'arrivée des premiers entrants sur la commune dans les années 1970 ;

> Un 2ème pic plus accentué autour de 35 ans pouvant être lié d'une part à l'arrivée de nouveaux ménages du fait d'une offre nouvelle de logements au début des années 90 et d'autre part au possible maintien sur la commune des enfants issus de la première génération d'habitants précités (3 400 habitants ont changé de logement sans quitter Elancourt entre 1990 et 1999) ;

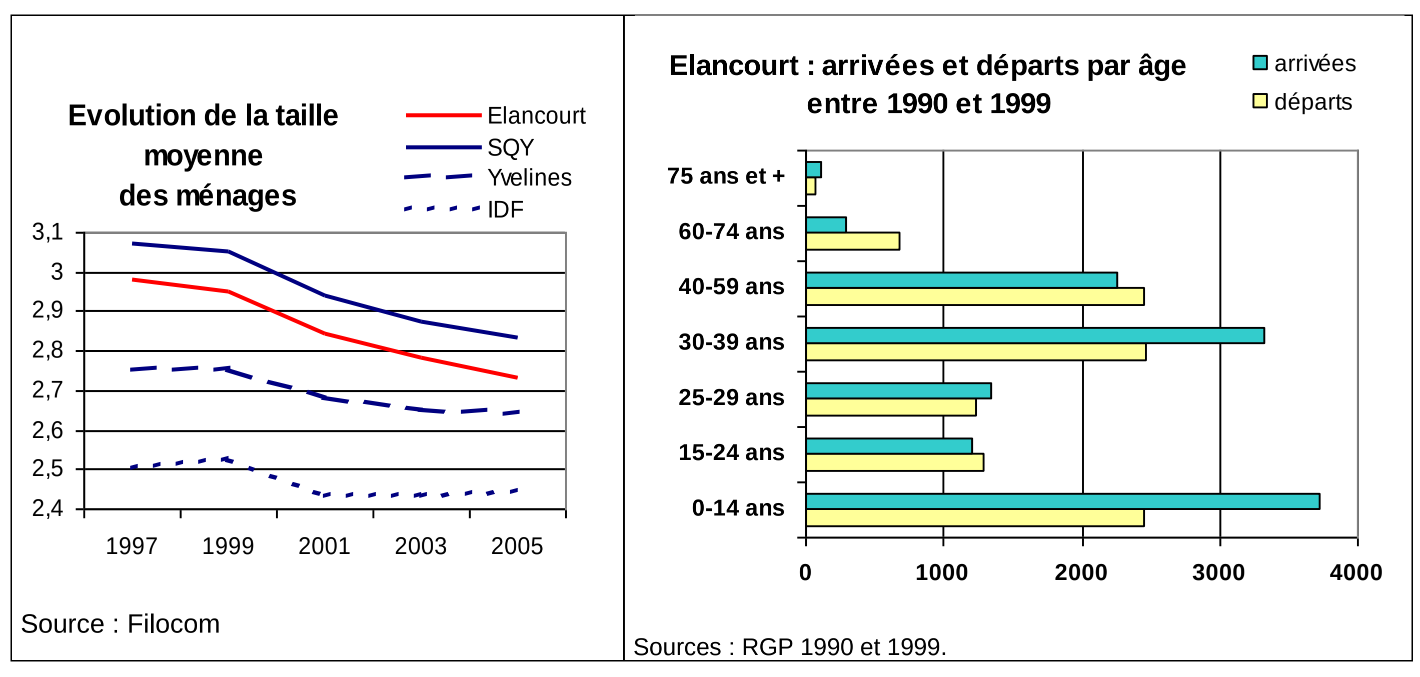
> Un 3ème pic concernant la tranche 5-9 ans correspondant à la génération d'enfants issue de la tranche de population située entre 30 et 40 ans.

A l'inverse, le creux de population observé sur le segment des 20-25 ans correspond à un phénomène de décohabitation due à la prise d'autonomie des enfants issus de la première génération d'habitants, ceux-ci ayant quitté la commune.

Dès lors, l'évolution structurelle de la population liée aux phénomènes de vague et de cycle de peuplement constituent des enjeux majeurs pour Elancourt en termes d'adaptation :

- de l'offre de services à destination des futurs jeunes retraités
- des infrastructures d'accueil des jeunes, notamment en matière d'équipements scolaires.

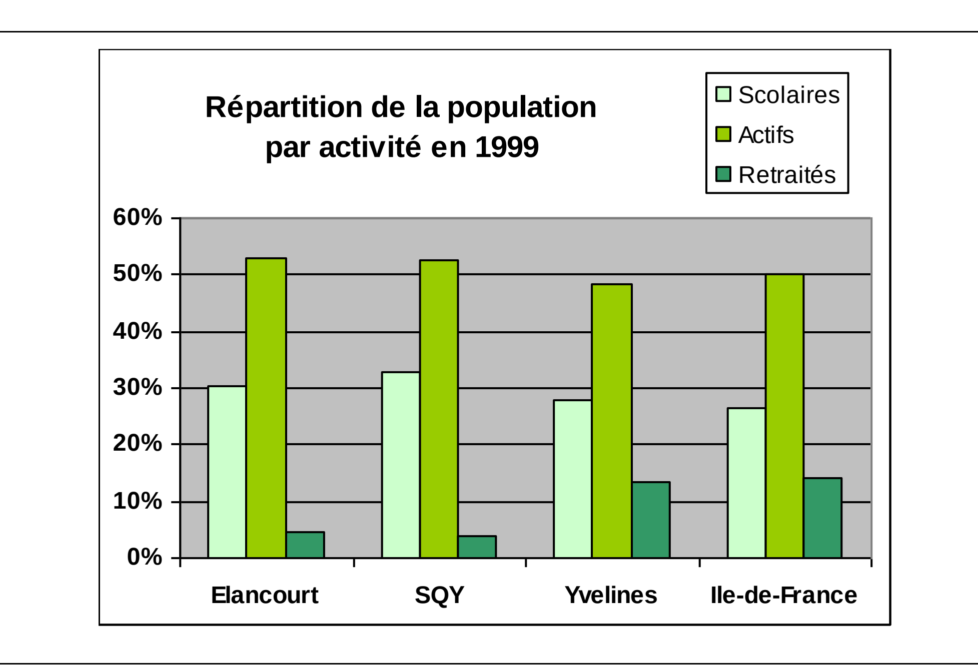
La majorité de la croissance de la population d'Elancourt entre 1990 et 1999 est due au solde naturel (solde entre le nombre de naissances et le nombre de décès) : 2 440 nouveaux habitants sur les 4 065 habitants que la commune a accueillis sur la période, soit un solde naturel annuel moyen de 350 personnes. Ce solde naturel reste encore important aujourd'hui : +334 personnes par an entre 2000 et 2004.



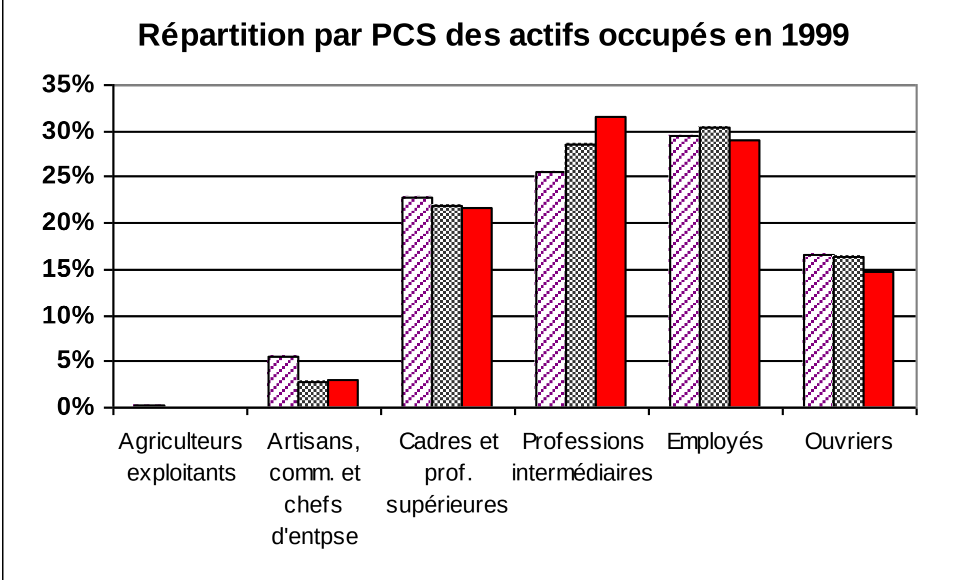
Les évolutions récentes montrent un vieillissement progressif de la population installée lors de la phase de construction de la Ville Nouvelle. La taille moyenne des ménages tend à se réduire (2,95 personnes par ménage en 1999 contre 2,73 en 2005[1]) suite au départ des enfants arrivés à l'âge adulte : c'est ce qu'on appelle le phénomène de décohabitation. Mais Elancourt peine à offrir des logements à ces jeunes qui ont tendance à quitter la commune. Dès lors, si le solde migratoire devenait négatif, la croissance de la population ne se ferait plus que par le biais du solde naturel (c'est-à-dire grâce aux naissances). Mais la population vieillissant, le nombre de naissance risque de faiblir, ce qui peut amener à une stagnation voire une baisse de la population de la commune.

Une question importante pour l'avenir d'Elancourt sera le choix résidentiel fait par les nouveaux retraités : départ (comme dans les années 1990-99 où le solde migratoire des 60-74 ans est nettement négatif) ou maintien dans la commune et dans leur logement.

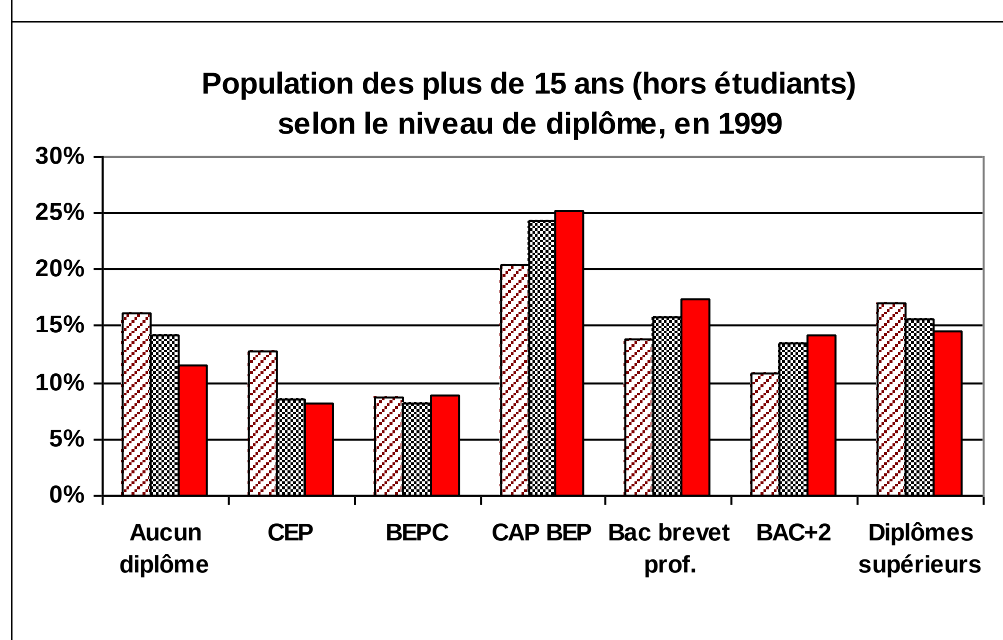
[1] Source : Filocom



source : RGP 1999







3. Que font les Elancourtois ?

En 1999, la population élancourtoise est composée en majeure partie de ménages avec ou sans enfants dont la personne de référence est en activité (87 %). Le autres ménages ont une personne de référence retraitée (9%) ou sans activité (3%).

a) La population active représente 53 % de la population.

A Elancourt, **14 151 personnes sont actives en 1999** ce qui correspond à **53 % de la population.** Ce chiffre élevé (contre 50 % en Ile-de-France et 48 % dans les Yvelines) est essentiellement dû à la faiblesse en volume de la part de population retraitée. A population constante, l'évolution prévisible de la part de population retraitée devrait donc conduire à une baisse substantielle du nombre d'actifs dans la commune, estimées à 13.000 personnes en 2005.

Elancourt se situe en 1999 dans la moyenne d'âge des actifs de la Communauté d'agglomération : 39,05 ans contre 38,92 pour Saint-Quentin-en-Yvelines. Les actifs étaient majoritairement constitués par des personnes de la tranche d'âge 20-39 ans à 53%, puis par celle des 40-59 ans (44,5%). Les tranches de population active de moins de 19 ans et plus de 60 ans sont quasiment inexistantes (respectivement 0,9% et 1,6%).

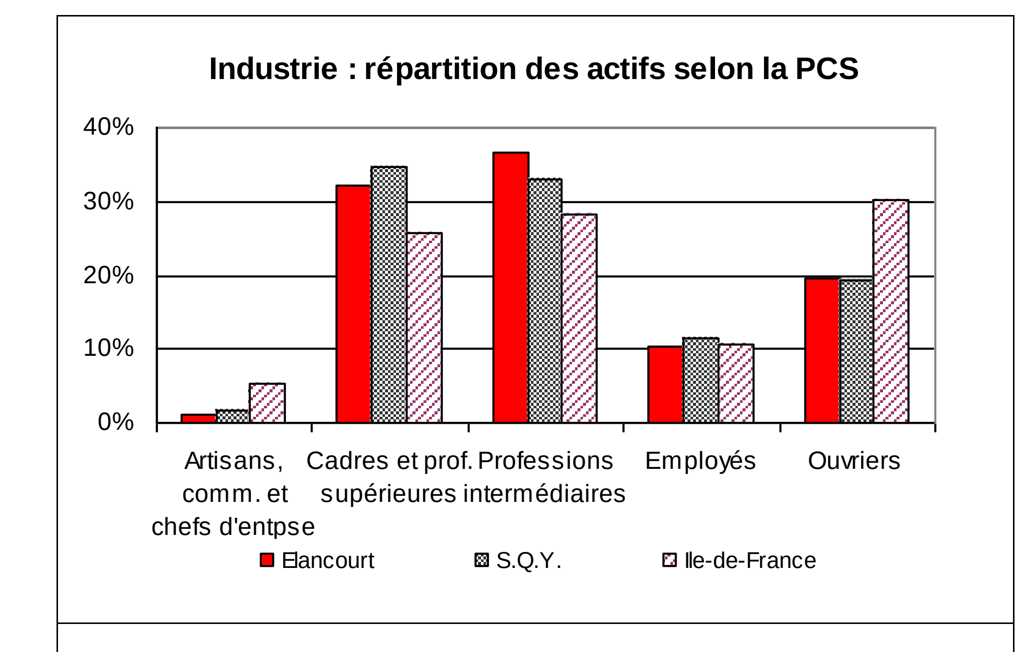
L'observation de la répartition par catégorie socioprofessionnelle laisse encore apparaître une forte similitude entre Elancourt et l'ensemble du territoire communautaire.

Comparée à la répartition par professions et catégories socioprofessionnelles[2] (PCS) de la population francilienne, Elancourt se présente comme une ville habitée par **des actifs occupant majoritairement une profession dite intermédiaire** (assimilée aux professions requérant un niveau de formation de niveau Bac+2). Elle compte également une population importante de cadre et de professionnels indépendants. C'est donc une commune peuplée par une **population correspondant plutôt aux classes moyennes et moyennes supérieures**.

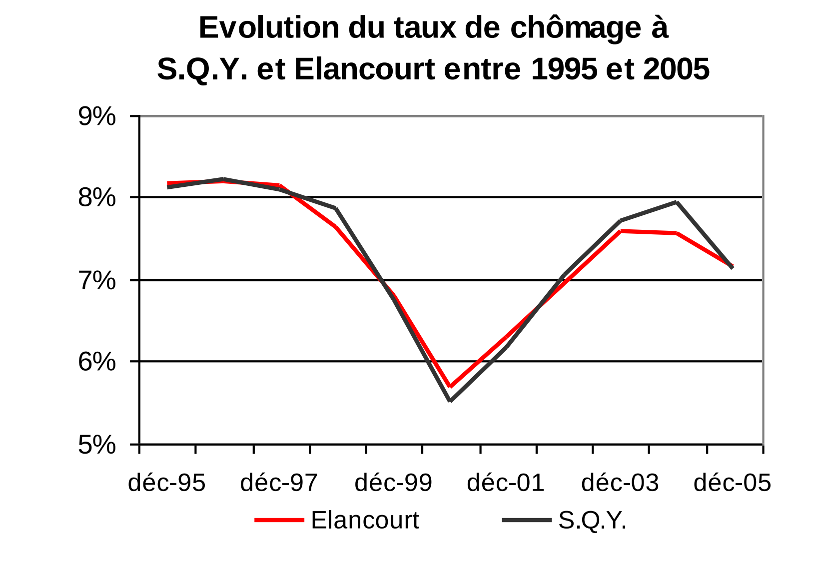
On observe par ailleurs une **très forte spécialisation sociale selon les quartiers** : des quartiers de cadres et professions libérales, comme la Commanderie-Villedieu nord ou les Quatre Arbres, des quartiers mixtes avec une majorité de professions intermédiaires comme la Clef-de-Saint-Pierre ou la Haie à Sorel – Nouveaux Horizons et des quartiers où l'on trouve une nette majorité d'employés et d'ouvriers comme les Sept Mares ou les Petits Prés.

Lorsqu'on observe Elancourt dans le contexte saint-quentinois et francilien, on remarque que sa population active est globalement plus diplômée, avec **près d'un actif sur deux qui dispose à minima d'un BAC ou d'un Brevet Professionnel.** Par contre, la proportion d'élancourtois à posséder un diplôme supérieur au BAC+2 est moindre que pour les actifs saint-quentinois ou franciliens.

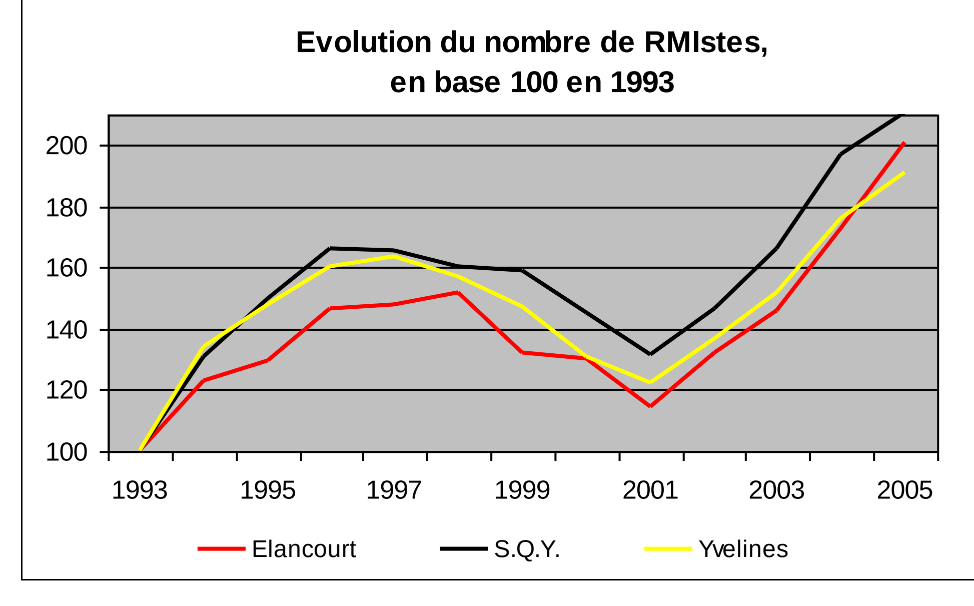
[2]Catégories socioprofessionnelles : La nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles dite PCS a remplacé, en 1982, la CSP. Elle classe la population selon une synthèse de la profession (ou de l'ancienne profession), de la position hiérarchique et du statut (salarié ou non).
Le niveau le moins détaillé compte 8 groupes socioprofessionnels (agriculteurs exploitants,artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres sans activité professionnelle).



source : RGP 1999



source : ANPE



Source CAF des Yvelines

A l'instar de l'activité économique locale, **le secteur d'activité dans lequel est très majoritairement impliquée la population d'Elancourt est le secteur tertiaire** (près de 78% de la population). Les actifs du domaine de la construction sont en nombre réduit (moins de 5% des actifs d'Elancourt). Le secteur de l'industrie est faiblement représenté avec moins de 20% de la population active. Les actifs de ce secteur sont majoritairement cadres ou issus des professions intermédiaires (respectivement 32 % et 37 %) alors que les ouvriers sont moins de 20 %. La répartition des actifs élancourtois travaillant dans l'industrie correspond au type d'emplois industriels proposés sur la commune, orientés vers la recherche et le développement. Ceci peut faciliter et être favorable au rapprochement domicile-emploi.

b) Le Taux de chômage était estimé à 7,2 % au 31/12/2005[3]

Selon le RGP 1999, le taux de chômage rapporté à la population active totale d'Elancourt était de 7,87 %, très en dessous de la moyenne nationale qui se situait en mars 1999 aux alentours de 10 %. L'observation du chômage au niveau des quartiers (en 1999) permet de constater de très fortes disparités de situations. Deux quartiers apparaissent plus particulièrement fragilisés au regard de cet indicateur : les Sept-Mares, avec 15% de sa population active concernée, et le Gandouget avec 10 %.

En décembre 2005, le nombre total de chômeurs sur la commune s'établissait à 931 personnes. Le taux de chômage estimé était de 7,2 % à Élancourt au 31 décembre 2005, contre 7,1 % dans les Yvelines et 9,2 % en moyenne pour l'Ile-de-France.

c) Une augmentation récente du nombre de RMIstes

L'évolution du nombre de RMIstes à Elancourt suit globalement les tendances de l'agglomération comme du département des Yvelines. Après une légère amélioration du nombre d'allocataire au début des années 2000, on retrouve aujourd'hui une période de croissance. Reste à savoir si celle-ci est liée à l'évolution de la conjoncture ou à une précarisation accrue d'une partie de la population. Une attention particulière devra être portée à l'évolution de cet indicateur dans les prochaines années.

[3] Taux de chômage = nombre de demandeurs d'emploi de catégorie 1 rapporté à la population active estimée.

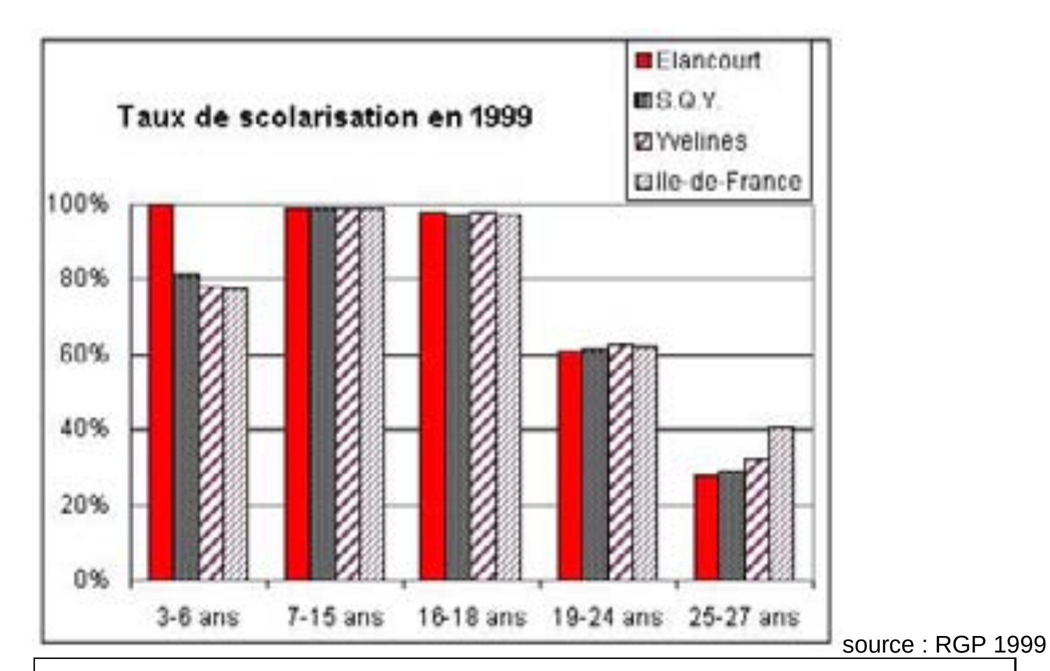
Evolution de la part des ménages dont la personne référente a plus de 60 ans

30% 25% 20% 15% 10%

1997 1999 2001 2003 2005

Elancourt — SQY — Yvelines — Ile-de-France

source : Filocom



source : RGP 1999

Evolution des effectifs scolaires à Elancourt de 1973 à 2006

Primaire — Maternelle

4000 3500 3000 2500 2000 1500 1000 500

1973 1977 1981 1985 1989 1993 1997 2001 2005

source : CA-SQY, Service Scolaire, traitement Observatoire de la Ville.

d) Les retraités représentaient 7 % de la population en 1999, mais sont de plus en plus nombreux

Les retraités étaient 1 896 en 1999 soit 7 % de la population, avec 1 161 actifs âgés de 55 à 65 ans à cette date. On peut donc estimer que le nombre de retraités en 2005 à environ 3 120, soit près de 12 % de la population, ce qui reste en deçà du département (13,3 % en 1999) et de la région (14,1 % en 1999).

Lorsqu'on regarde les ménages, on observe depuis 1999 une augmentation notable du nombre de ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans : ils représentent 20,3 % en 2005 contre 14,3 % en 1999 soit une augmentation de plus d'un quart.

e) Les scolaires et étudiants représentaient environ 30% de la population en 1999.

On peut observer le taux de scolarisation par tranche d'âge à partir des chiffres du recensement de 1999. La comparaison des niveaux de scolarisation des enfants d'Elancourt par rapport à ceux des autres communes de Saint-Quentin-en-Yvelines donne les indications suivantes :

- Avant 6 ans, Elancourt se trouve sur le même niveau bas de scolarisation (77 %) que Montigny-le-Bretonneux, ce qui peut indiquer une plus grande disponibilité des parents ou la présence d'un membre de la famille proche à un âge où la scolarisation n'est pas encore obligatoire.
- Entre 7 et 18 ans, près de 100% des enfants sont scolarisés, même hors de l'âge d'obligation scolaire : 98 % des enfants de la tranche des 16-18 ans sont toujours dans le circuit scolaire.
- Entre 19 et 24 ans, le niveau de scolarisation des enfants tombe à 61 %, comme sur le reste de l'agglomération (contre 63 % en moyenne dans les Yvelines).

Les effectifs scolaires permettent de retracer les évolutions de la population élancourtoise depuis les années 1970 : on voit nettement apparaître les phase de croissance importante (car de construction) de la commune. On constate une diminution des effectifs scolarisés dans le premier degré, particulièrement en primaire, depuis la fin de la construction du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. **Elancourt arrive dans une phase de maturité, qui devrait amener une stabilisation progressive de la population scolaire à l'échelle de la commune, avec des possibilités de variations importantes selon les quartiers, en fonction des arrivées de ménages avec enfants et/ou du renouvellement urbain.**

Synthèse :

La population d'Elancourt, estimée à 26 450 habitants en 2005 semble parvenue à une certaine stabilisation. Le maintien voire la légère croissance du nombre d'habitants est essentiellement du fait du solde naturel. Le vieillissement en cours d'accélération risque d'amener une baisse du solde naturel et à terme une baisse de la population.

La commune compte une part plus importante de retraités dans sa population que la moyenne de l'agglomération, en particulier en raison de sa période d'urbanisation dans les débuts de la Ville Nouvelle.

La population en âge scolaire devrait progressivement se stabiliser à l'échelle de la commune, tandis que celle-ci arrive à maturité.

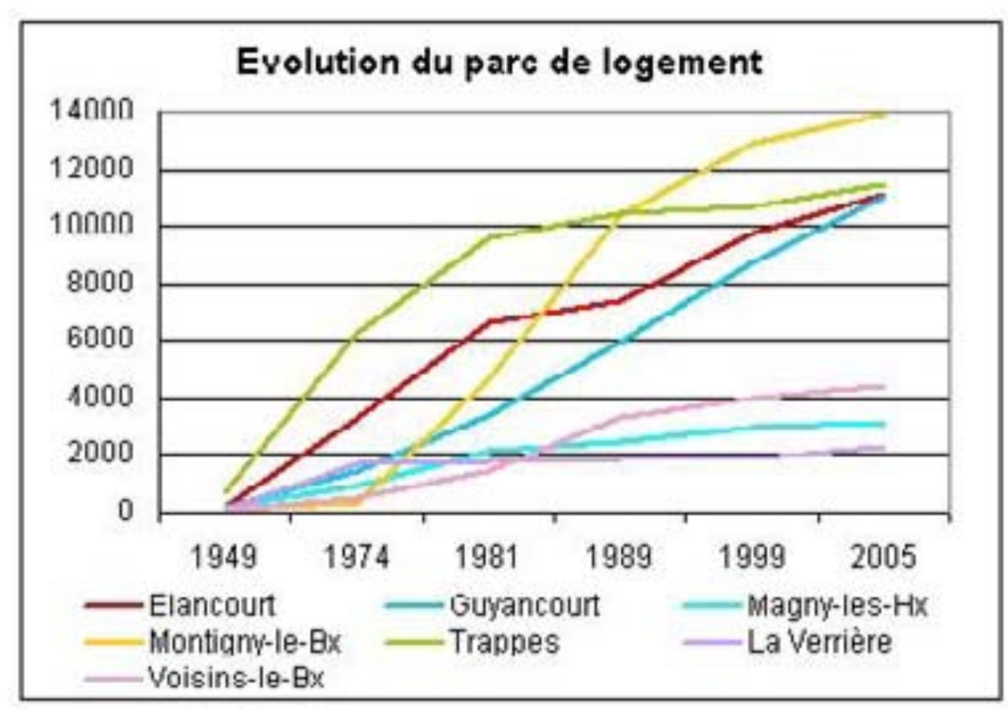
Les actifs élancourtois pris dans leur ensemble s'inscrivent dans la moyenne saint-quentinoise en ce qui concerne leur niveau de formation, leur PCS et leur domaine d'activité : bon niveau de formation, majorité de professions intermédiaires et de cadres, répartis entre tertiaire et industrie. Elancourt est donc une commune peuplée par une population correspondant plutôt aux classes moyennes et moyennes supérieures, pas plus touchée par le chômage que la moyenne des Yvelines.

Si Elancourt s'inscrit dans la moyenne de l'agglomération, des disparités parfois fortes existent entre les quartiers. Ces disparités sont à rapprocher de la spécialisation des différents quartiers en terme de logement.

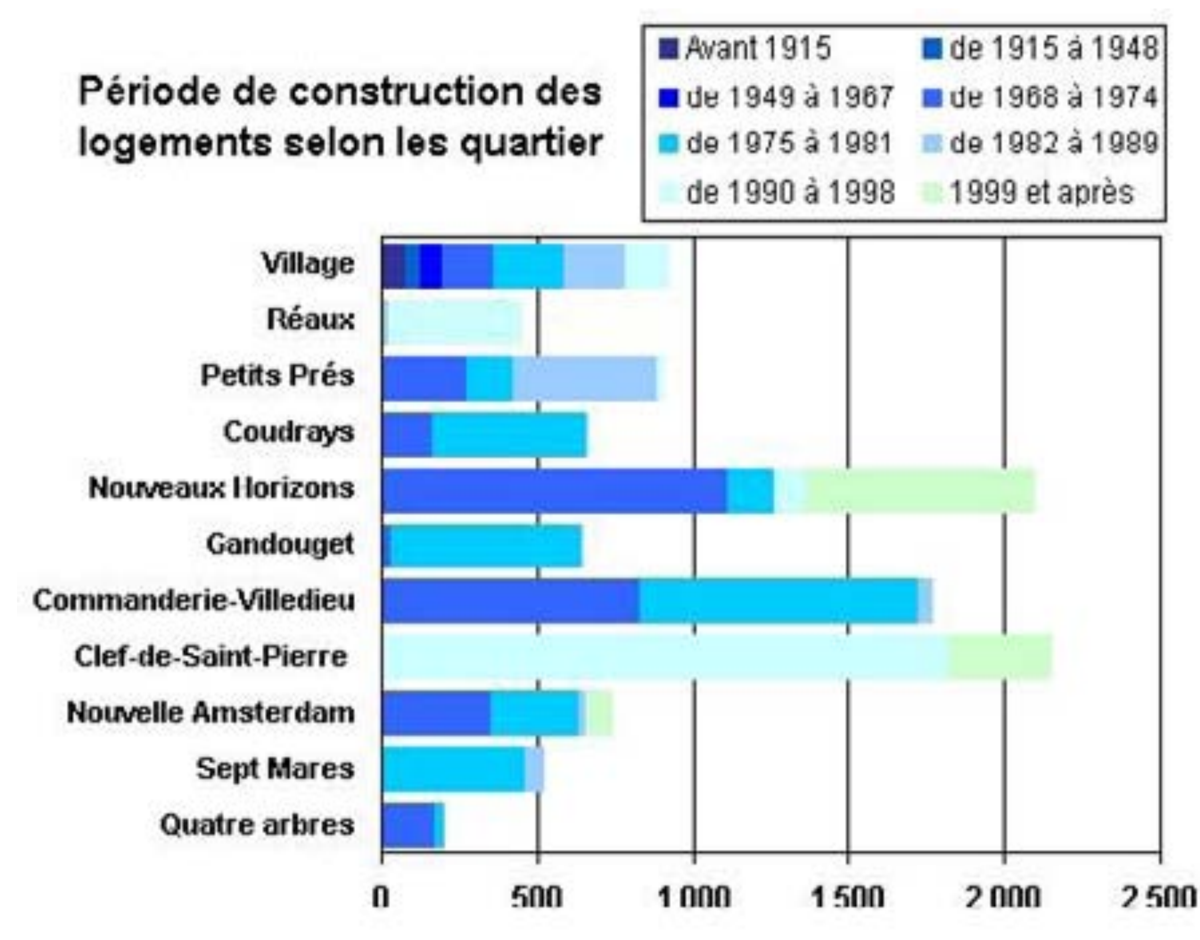
La Clef-de-Saint-Pierre et les Réaux sont des quartiers avec une population jeune où réside une très forte proportion d'actifs.

La composition du tissu social des quartiers comme Sept-Mares et Petits Prés, et dans une moindre mesure Nouveaux Horizons, Gandouget et Réaux, est nettement marquée par une importante population ouvrière ou employée

Les quartiers du Village et de la Commanderie-Villedieu, et dans une moindre mesure de la Nouvelle Amsterdam et les Coudrays sont des lieux d'implantation privilégiée pour une population de cadres / cadres supérieurs.



source : RGP 1999 et BaDoLog (Observatoire de la Ville)



source :RGP 1999 et BaDoLog (Observatoire de la Ville)

C. Un parc de grands logements, occupés à 60 % par leurs propriétaires

Elancourt compte environ 11 000 logements : fin 2005, le parc de logement d'Élancourt représentait le 3ème parc en importance dans la communauté d'agglomération et représentait alors près d'un cinquième du parc total de Saint-Quentin-en-Yvelines, alors que la commune ne représente que 12,5 % de la superficie du territoire communautaire.

1. Un parc de grands logements majoritairement construits dans les années 1970 et 1990

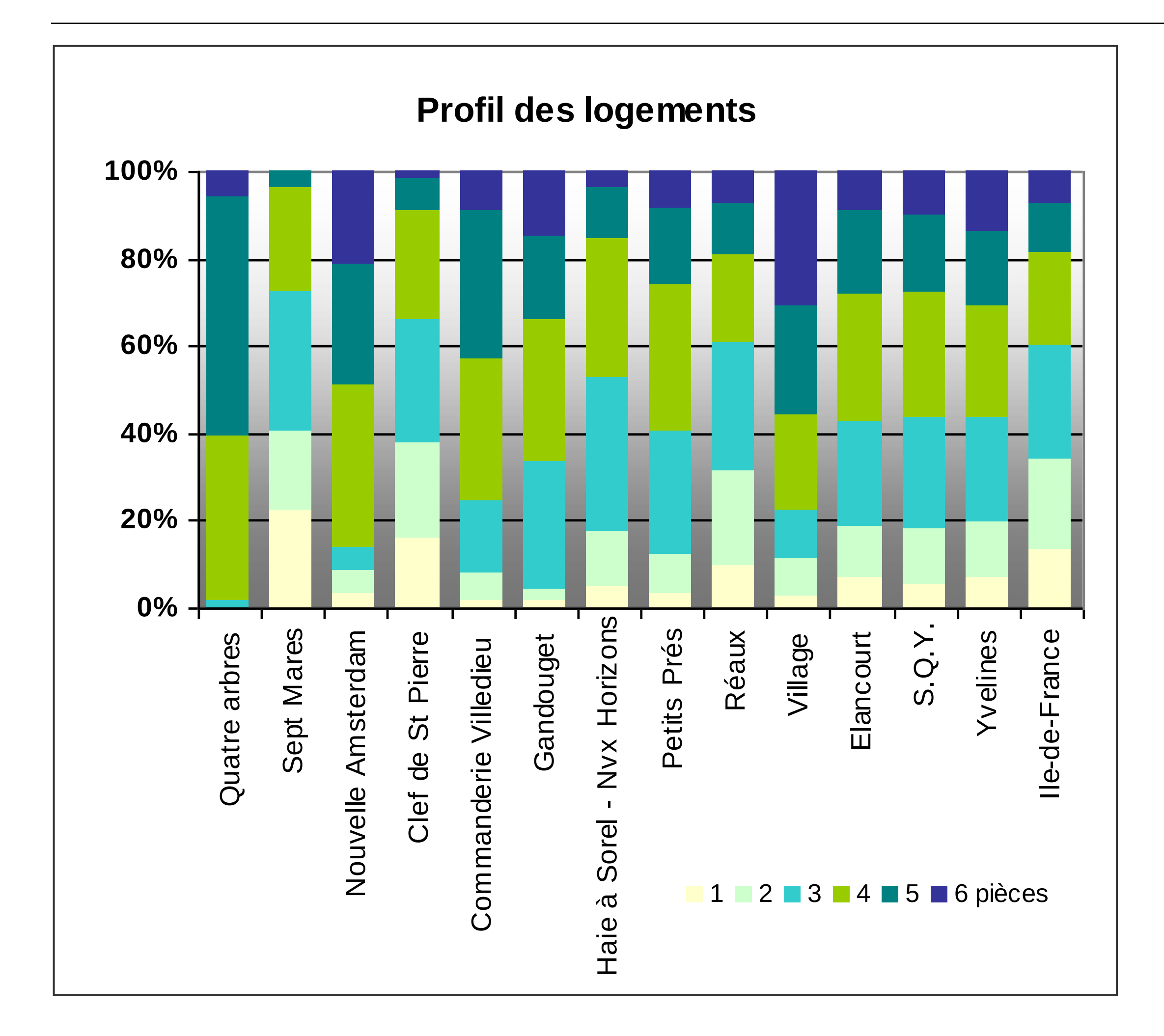
La commune d'Elancourt ayant été la première commune urbanisée dans le cadre de la ville nouvelle, son parc de logements est naturellement l'un des plus anciens du territoire communautaire : jusqu'en 1967, seul le Village était urbanisé. L'effort de construction le plus important a eu lieu sur la période 1968 – 1980 et s'est traduit pour l'essentiel par la construction de logements collectifs, en particulier pour les quartiers des Sept-Mares et de la Haie-à-Sorel.

Les constructions ont été nettement moins nombreuses pendant les années 1980, qui représentent plutôt une période « d'assimilation » de l'effort de construction et d'ancrage des nouvelles populations.

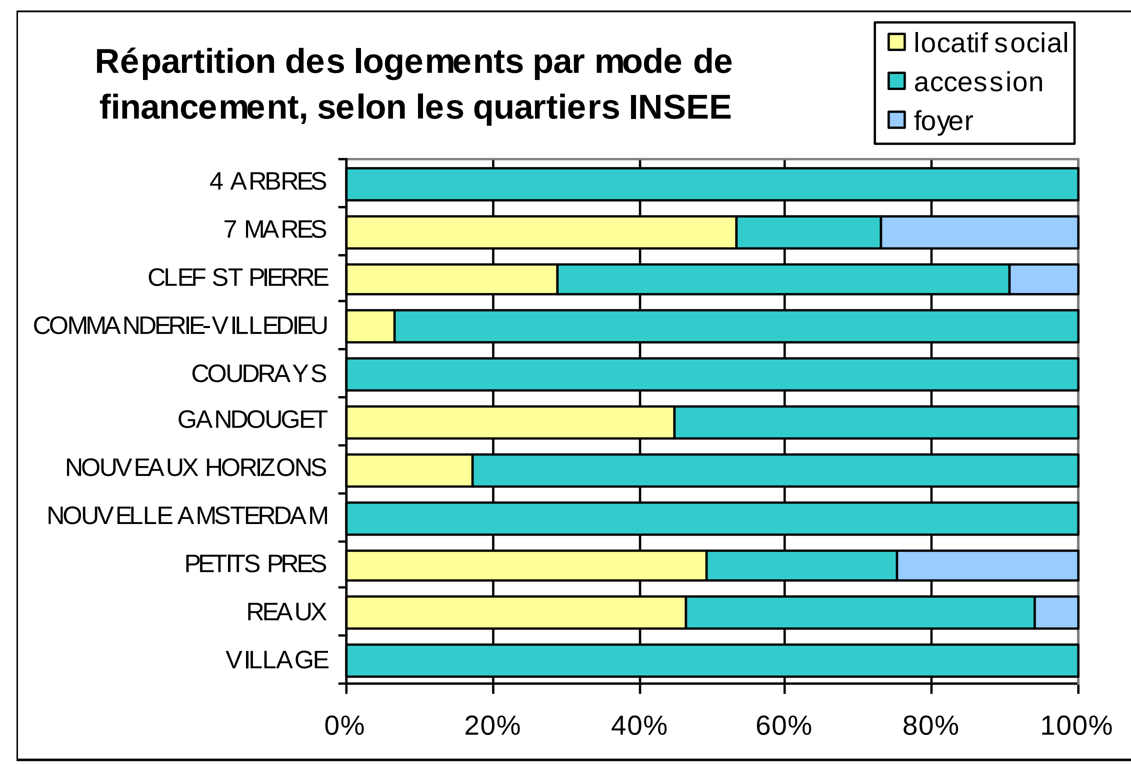
La reprise des programmes de construction est ensuite intervenue à partir des années 1990, principalement dans les nouveaux quartiers de la Clef-de-Saint-Pierre et des Réaux, avec un retour à un niveau de production neuve proche de celui des années 1970.

Les logements sont relativement grands : la taille moyenne est de 3,75 pièces par logement, proche de Saint-Quentin-en-Yvelines et des Yvelines (3,78) mais nettement supérieure à celle de la région (3,22) Le parc est composé d'une majorité de moyens et grands logements (57 % de T4 et plus), les logements sont particulièrement grands dans les programmes des années 1970.

Les logements « libres » en accession ou location sont en majorité (74 %) avec une répartition quasi égale entre logements collectifs et individuels. Les 25 % de logements sociaux sont quasiment tous constitués de logements collectifs.



Source : RGP 1999



source : BaDoLog (Observatoire de la Ville – CA-SQY)

On constate une forte spécialisation selon les quartiers, très peu de secteurs accueillant une mixité de forme et de type de logement, à l'exception notable des quartiers de la Clef-de-Saint-Pierre et des Réaux.

- Des quartiers presque exclusivement composés de logements individuels occupés par leurs propriétaires comme la Nouvelle Amsterdam, la Commanderie-Villedieu nord, les Quatre Arbres, le Gandouget et le Village.
- Des quartiers comptant essentiellement des logements sociaux en immeubles collectifs, comme les Sept-Mares ou les Petits Prés.
- Un quartier de logement collectifs occupés par des propriétaires ou des locataires au marché libre, comme sur les quartiers des Coudrays et des Nouveaux Horizons.

Cette spécialisation des quartiers en terme de logement crée de fait une spécialisation sociale selon les secteurs d'Elancourt : les ouvriers et employés sont plus nombreux que les cadres dans le parc social, on trouve plus de cadres et de professions libérales dans les quartiers de logements individuels.

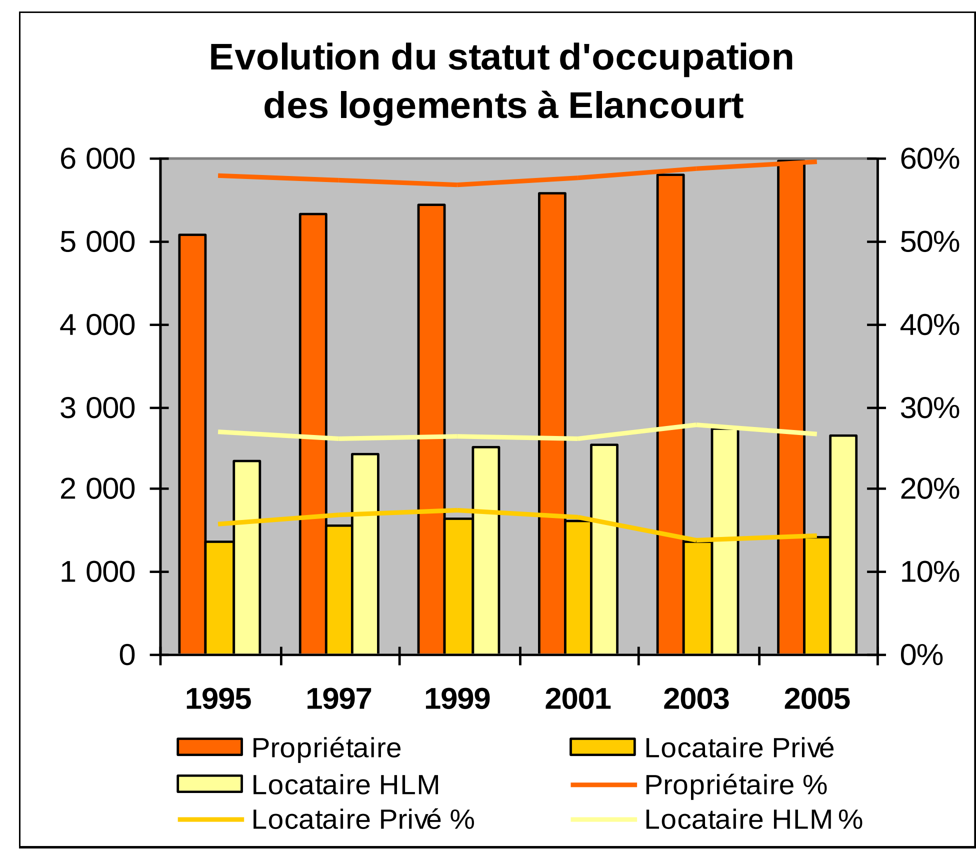
2. Un parc social important (25 %) et concentré sur quelques quartiers

Le parc d'habitat social représentait 25 % des résidences principales sur la commune en 1999 (soit 2 386 logements, foyers et résidences pour personnes âgées compris) et 63 % du parc locatif total, contre 37,6 % de celles de Saint-Quentin-en-Yvelines. A la même période, il ne représentait que 20,5 % des résidences principales des Yvelines et 23,4 % de celles d'Ile-de-France.
Cette typologie d'habitat est principalement concentrée sur les quartiers du Gandouget (44,8 %), des Réaux (46,8 %), des Petits-Prés (65,6 %) et surtout des Sept-Mares (73 % du parc). Les quartiers du Village, de la Commanderie-Villedieu, des Coudrays, de la Nouvelle Amsterdam et des Quatre Arbres en sont presque ou totalement dépourvus.

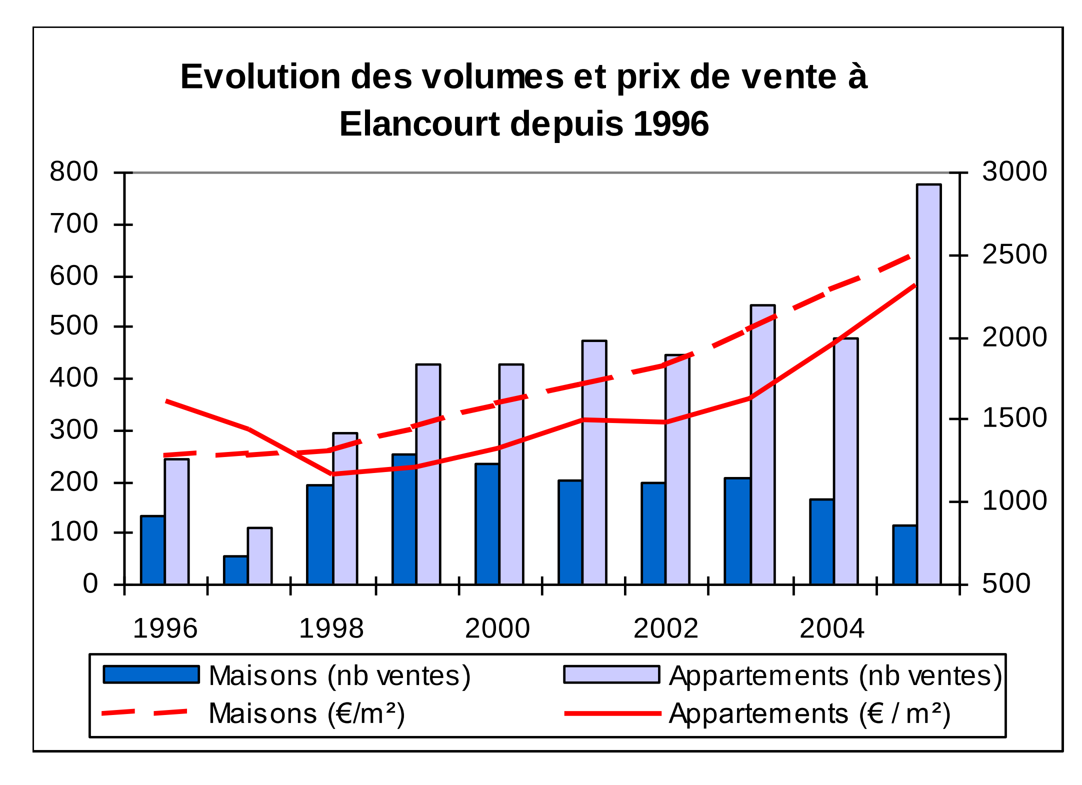
Les quartiers comprenant le plus de logements sociaux sont des quartiers à forte composante de population employée ou ouvrière, plus touchée que celle des autres quartiers par le chômage et comptant généralement une part plus importante de population étrangère. On observe dès lors dans une large mesure le fait que la répartition de l'habitat social façonne explicitement la typologie sociale des quartiers.

Le service logement de la mairie d'Elancourt fait état de difficultés d'accès au logement social :
- 639 dossiers de demandes de logement social sont en cours
- il faut deux ans d'attente en moyenne pour accéder à un logement public

La commune d'Elancourt propose en outre une offre importante en logements spécifiques :
- Deux résidences étudiantes, l'une privée à la Clef-de-Saint-Pierre – la résidence les Académies, 151 studios – et l'autre gérée par le CROUS aux Sept-Mares, la résidence Jean-Baptiste Lamarck de 110 studios.
- Une résidence Sonacotra aux Petits Prés avec environ 290 résidents



source : Filocom



source : Chambre des Notaires d'Ile-de-France

- Une structure d'hébergement temporaire pour les 18-30 ans offrant 49 logements (21 T1, 22 T1bis et 6 T2)
- L'APAJH des Réaux est un foyer d'accueil médicalisé qui héberge 28 adultes handicapés dépendants.
- Une structure d'accueil des personnes âgées est également présente au quartier des Sept-Mares, la résidence le Petit Bois. Elle accueille 78 pensionnaires.
- L'aire d'accueil pour les gens du voyage compte 24 places.

3. Un parc privé majoritairement occupé par des propriétaires

La population d'Elancourt apparaît, avec 59 % de propriétaires occupants, proche de la moyenne des Yvelines (60 %) mais au dessus de la moyenne constatée sur la Communauté d'agglomération (49 %) ou en Ile-de-France (50 %).

L'observation des statuts d'occupation entre 1995 et 2003 vient en outre renforcer cette tendance avec un maintien au-dessus de 2% en croissance annuelle du nombre de propriétaires occupants et une baisse tendant à s'accélérer du nombre de locataires privés. Cela peut s'expliquer par la composition du parc de logement d'Elancourt, où les logements privés sont majoritairement individuels (34 %) ou collectifs mais de grande taille (15 % du parc total), ce qui favorise l'occupation par les propriétaires plutôt que la location.

Certains quartiers sont particulièrement concernés par la sur-représentation des propriétaires occupants (plus de 80 %), ce sont les quartiers comprenant une part très importante de logements individuels comme le Village, la Commanderie-Villedieu ou la Nouvelle Amsterdam.

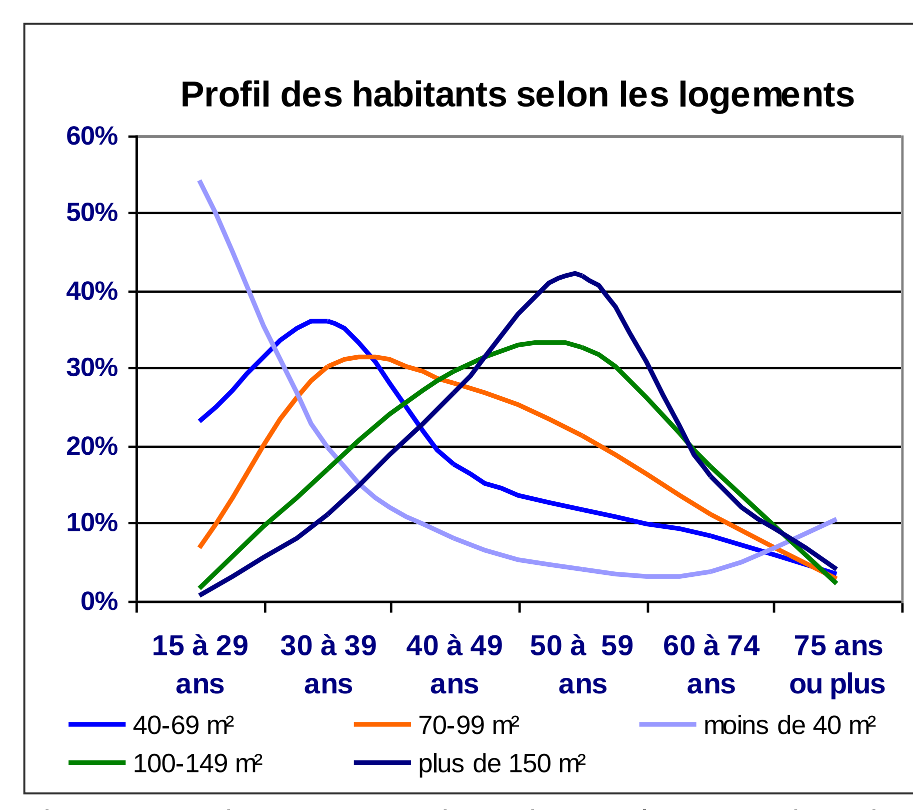
Ces éléments permettent de confirmer la spécialisation des quartiers en terme de logement, et donc une forte spécialisation sociale : les quartiers comprenant une majorité de propriétaires occupants sont ceux où l'on trouve le moins de chômeurs, le plus de cadres et de retraités.

4. Un marché immobilier très tendu

Le marché immobilier élancourtois est très tendu, avec un taux de vacance estimé à 4,63 % en 1999. On observe en parallèle une augmentation du nombre de transaction et des prix.

Ainsi en 2003, plus de 8 % des logements mutables du parc immobilier ont fait l'objet d'une transaction, contre 6,4 % en moyenne sur l'agglomération. Ces ventes ont été essentiellement faites sur de l'immobilier ancien compte tenu du faible nombre de mise sur le marché de logements neufs entre la fin des années 1990 et 2003 (environ 450 logements neufs en accession à la propriété). Ainsi, depuis 2000, la commune d'Elancourt se distingue très nettement de ses voisines par le nombre de mutations enregistrées : la commune cumule à elle seule près de 30 % des mutations saint-quentinoises dans l'ancien sur la période 1999-2004.

Dès lors, en l'absence de programmes neufs significatifs, la position systématiquement en pointe d'Elancourt sur le marché local témoigne à la fois d'une certaine attractivité de celle-ci, Elancourt a su conserver une offre accessible par rapport à d'autres communes voisines de la communauté d'agglomération, mais aussi d'une forte rotation de sa population.



Lire : « 55 % des 15-29 ans vivent dans un logement de moins de 40 m² »

Source : RGP 1999

5. Tendance pour les années à venir

La forte représentation de grands logements sur la commune, associée à un phénomène important de vieillissement de la population résidente, tend à générer progressivement des blocages dans les parcours résidentiels sur la commune, du fait du « gel » des grands logements par des ménages à 1 ou 2 personnes.

D'autre part, on constate une relative insuffisance de l'offre permettant l'accueil des jeunes décohabitants ou de jeunes ménages sans enfant en début de cycle professionnel (offre locative de taille moyenne et accessible en prix).

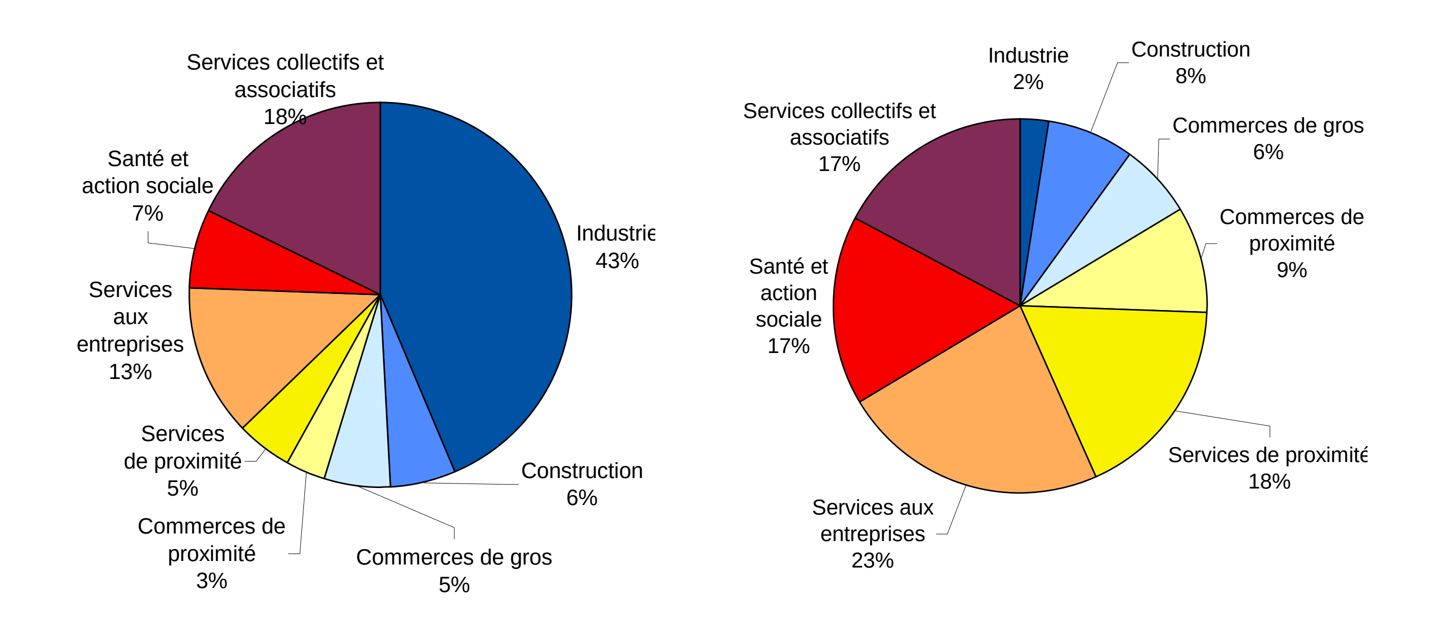
Le seuil théorique du point mort :
Le calcul du « Point mort » permet de définir le nombre de logements nouveaux nécessaire au maintien du nombre d'habitants. Il est calculé en tenant compte à la fois du renouvellement du parc, de l'accroissement du nombre de logements vacants et de résidences secondaires et du desserrement familial (baisse du nombre de personne par logement).
A Elancourt le point mort est principalement lié au desserrement familial (quand les enfants quittent le foyer parental ou en cas de séparation)
Sur les logements programmés dans le cadre du PLH[4], 270 permettront de stabiliser la population sur la période 2006-2011. Les logements supplémentaires permettraient une augmentation modérée de la population.

Synthèse :
Le parc de logement d'Elancourt est constitué de grands logements dont la majorité date des années 1970, sauf pour le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre construit dans les années 1990. C'est un parc qui semble équilibré à l'échelle de la commune en terme de taille de logements, de financements et de statut d'occupation, avec une hausse régulière de la part des propriétaires occupants depuis 10 ans. Le marché immobilier est tendu malgré une offre relativement importante.
On observe une forte spécialisation du parc de logements selon les quartiers ce qui induit une spécialisation sociale. Celle-ci risque de créer une ville à plusieurs vitesses.

Enjeux : Une question centrale dans les années à venir pour la commune d'Elancourt sera de parvenir à **diversifier l'offre et en particulier la typologie des logements, en favorisant la mixité dans les quartiers** et en renforçant notamment la part des petits logements ainsi qu'en permettant un accès plus large aux grands logements (meilleure rotation dans l'existant et/ou programmation nouvelle).

[4] Programme Local de l'Habitat

Emplois et établissements par secteurs d'activité



Etablissements et nombre d'emplois par quartier (Source : SIRENE 2005)

Quartiers	Nombre d'établissements	Nombre d'emplois (évaluation)	% d'établissements
Sept Mares	165	1643	18%
Nouveaux Horizons	71	122	8%
Parc Coudrays	30	40	3%
Réaux	25	80	3%
Gandouget	39	109	4%
Quatre Arbres	44	262	5%
Petits Prés	43	112	5%
Nouvelle Amsterdam	100	595	11%
Village	121	716	13%
Commanderie Villedieu Nord	11	30	1%
Commanderie Villedieu Sud	100	270	11%
Clef-de-Saint-Pierre Centre	90	382	10%
Clef-de-Saint-Pierre Sud	20	28	2%
Clef-de-Saint-Pierre Nord	60	5092	6%
ZA Trappes-Elancourt	6	112	1%
Elancourt	925	9593	100%

D. 925 établissements offrent près de 9 600 emplois

La commune d'Elancourt compte 925 établissements (publics ou privés) pour 9 590 emplois en 2005. Le taux d'emploi (nombre d'emplois rapporté au nombre d'actifs que compte la commune) y est de 0,68 : on compte 0,68 emploi pour un actif.

1. Un tissu économique diversifié, des pôles de proximité aux grandes entreprises industrielles

a) Des établissements variés et répartis sur le territoire communal

Le quartier des Sept-Mares, avec près des deux tiers des emplois du secteur des services collectifs, plus de 40% de ceux du commerce de proximité et plus du quart du secteur des services aux entreprises, constitue le « pôle de commandement » de la commune. La répartition territoriale des établissements met nettement en évidence la position centrale du quartier des Sept-Mares tant par le nombre total d'établissements que par la présence prépondérante d'établissements possédant au moins un salarié.

Deux quartiers jouent un rôle de relais de proximité. La Commanderie-Villedieu et la Clef-de-Saint-Pierre offrent ainsi un tissu d'établissements de commerce mais aussi de services relativement dense (environ 15% des emplois de ces deux secteurs) et regroupent au total 3 à 4% des emplois communaux. Deux autres quartiers, celui de la Nouvelle Amsterdam et du Village, avec environ 7% des emplois, offrent un profil plus contrasté, à la fois marqué par les activités de construction (près de 40% des emplois) et par celles de la santé et de l'action sociale (15 et 25%). Cela s'explique par la présence de petites zones d'activité (la Petite Villedieu et les Côtes).
Les quartiers du Village, de la Nouvelle Amsterdam et de la Clef-de-Saint-Pierre Centre possèdent un profil sensiblement similaire où une majorité d'établissements sans salarié côtoie quelques établissements de plus grande taille. Dans une moindre mesure, ceux de la Commanderie-Villedieu et des Quatre-Arbres reprennent ce profil.

Une deuxième ligne de force structurant le territoire communal s'organise autour d'un axe routier majeur (av du 8 Mai 1945, Bd B. Grégory…) reliant directement le « centre » des Sept-Mares au sud (complété par les équipements implantés sur les quartiers de la Nouvelle Amsterdam, des Nouveaux-Horizons et des Petits-Prés) et les espaces productifs des ZA des Côtes (au Village) et surtout de la Clef-de-Saint-Pierre.

Nombre d'emplois

1500
500
150
50
10
1

N

b) Cinq zones d'activités très diversifiées

Une zone d'activités majeure : la ZA de la Clef-de-Saint-Pierre
La ZA de la Clef-de-Saint-Pierre, avec plus de la moitié des emplois communaux, constitue le principal pôle d'emplois de la commune orienté principalement vers l'activité industrielle (95% des actifs du secteur), le commerce de gros (75%) et les services aux entreprises (49%). Une partie de l'entreprise Thalès a quitté la Clef-de-Saint-Pierre en 2005 mais a été remplacée en 2007 par EADS, avec un solde d'environ 700 emplois supplémentaires (1700 départs pour 2 400 arrivées).Ceci ne modifie en rien la spécialisation de la zone d'activités de la Clef-de-Saint-Pierre, qui reste à forte dominante industrielle.
En septembre 2006, on y trouvait environ 4 550 m² de locaux d'activités mixtes disponibles (livrables entre décembre 2006 et mi-2008) pour l'implantation de nouvelles entreprises, ainsi qu'environ 96 000 m² de réserves foncières.

Des zones d'activités « secondaires »[5] :

- Les Côtes : une petite zone d'activités, très liée à celle – contiguë – des Bruyères à Trappes. Elle compte environ 18 entreprises pour 230 emplois. Il reste environ 2 400 m² de terrain disponible pour l'implantation d'activités.
- Les Quatre Arbres : une zone d'activités en cours de mutation, insérée dans le tissu urbain, comptant 18 entreprises artisanales ou de commerce pour environ 160 emplois.
- La Petite Villedieu : une zone d'activités en entrée de ville, accueillant 15 entreprises pour environ 225 emplois
- La ZA de Trappes-Elancourt : une zone d'activités importante mais dont la partie située sur la commune d'Elancourt ne compte que 15 entreprises pour environ 490 emplois.



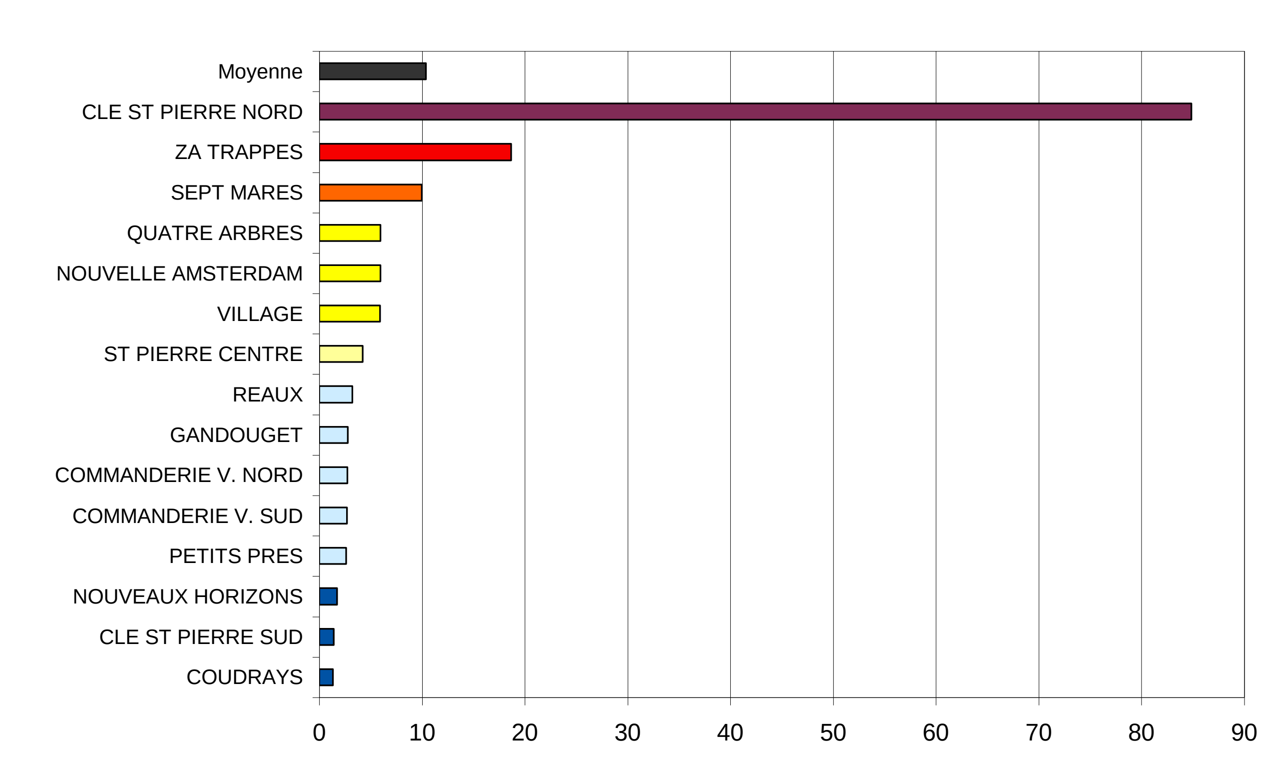
La carte localisant l'implantation des établissements (ci-contre) fait clairement apparaître trois bandes territoriales aux vocations économiques contrastées.
Au sud de la commune, ayant pour noyau le quartier des Sept-Mares, l'espace des activités tertiaires de service et de proximité (avec le quartier de la Nouvelle Amsterdam et celui de la Commanderie-Villedieu).
Au centre, englobant les quartiers du Village, de Gandouget, de la Clef-de-Saint-Pierre Sud et de la Commanderie-Villedieu Nord, un espace d'implantations diffuses des activités de proximité (commerces et services) et où la présence de zones d'activités y surajoute deux « poches » importantes d'activités liées à la construction.
Au nord de la commune, se situe un espace productif majeur, essentiellement implanté sur le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre Nord et connecté à un pôle de services aux entreprises auquel s'associe un pôle d'établissements du commerce et des services de proximité (la Clef-de-Saint-Pierre Centre).

[5] source : CA-SQY, Observatoire économique et veille stratégique, Fichier des entreprises.

Pourcentage d'emplois par secteurs d'activités et par quartier

Quartiers	Industrie	Construction	Commerces de gros	Commerces de proximité	Services de proximité	Services aux entreprises	Santé et action sociale	Services collectifs et associatifs	% d'emplois (*)
Sept Mares	1%	6%	2%	43%	28%	8%	22%	62%	17%
Nouveaux Horizons		1%		2%	2%	2%	7%	2%	1%
Parc Coudrays			1%	1%	1%	1%	1%	1%	
Réaux					1%	2%	7%		1%
Gandouget		1%	4%	1%	1%	1%	6%	2%	1%
Quatre Arbres		4%	3%	12%	9%	10%			3%
Petits Prés		1%		2%	4%	1%	1%	4%	1%
Nouvelle Amsterdam		37%	2%	1%	4%	6%	15%	11%	6%
Village	2%	40%	11%	4%	15%	6%	25%	3%	7%
Commanderie Villedieu Nord					1%	1%	0%	1%	
Commanderie Villedieu Sud		1%		15%	16%	5%	4%	3%	3%
Clef-de-Saint-Pierre Centre		1%		14%	16%	7%	7%	8%	4%
Clef-de-Saint-Pierre Sud		1%	1%	1%	1%			1%	
Clef-de-Saint-Pierre Nord	95%	6%	75%	6%	1%	49%	6%	2%	53%
ZA Trappes-Elancourt	2%				1%	3%			1%
Elancourt (Nbre)	4182	546	510	327	462	1227	627	1712	9593

% en colonne / au total des emplois communaux (100%) Source : SIRENE 2005 (estimation)*



Nombre moyen d'emplois par établissement et par quartier

2. Des emplois qualifiés, majoritairement dans le domaine industriel

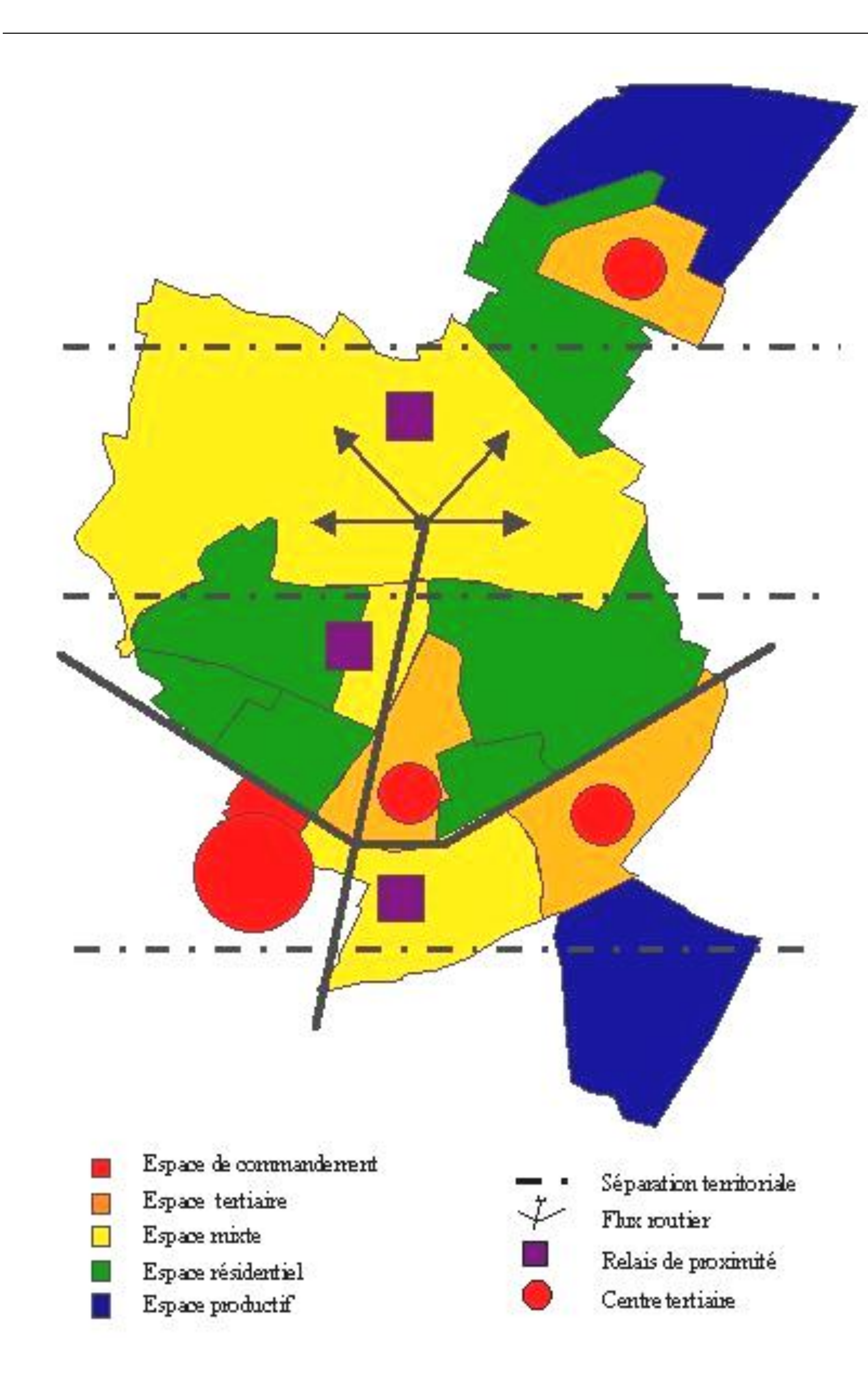
Plus que pour les établissements, la répartition globale par secteur d'activité des emplois met en relief l'importance du secteur industriel sur la commune d'Elancourt qui rassemble plus de 40% des emplois (la moyenne nationale pour les pôles périurbains était inférieure à 30% en 1999). Au delà de cette importance du secteur industriel, due à la présence de grands établissements (Thalès, EADS…) et d'un tissu relativement dense de PME, le profil général de la commune se rapproche sensiblement de celui d'une commune urbaine au caractère tertiaire très marqué et où l'activité agricole, contrairement aux communes périurbaines, n'existe plus.

On observe le poids dominant des grands établissements de la Clef-de-Saint-Pierre, ceux de plus de 100 salariés cumulant près des deux tiers des emplois communaux.

A l'exception des secteurs d'implantation des grands équipements collectifs et des très grandes entreprises sur la commune, on remarque qu'une part importante de l'emploi est regroupée dans des petites et très petites entreprises ; celles-ci réunissant une part non négligeable de l'emploi privé.

La répartition par niveau hiérarchique, notamment en terme d'emplois, fait apparaître une nette prépondérance des activités de haut niveau, c'est à dire celles que l'on rencontre généralement au sein des pôles d'activités situés au premier rang de la hiérarchie urbaine.
C'est dans l'industrie (construction aéronautique, automobile et fabrication d'instrumentation scientifique...) **que se concentre le plus grand nombre d'emplois de haut niveau,** suivi par les services collectifs et associatifs (administration, enseignements, gestion culturelle...) et les services aux entreprises qui rassemblent le troisième effectif d'emplois et le plus gros contingent d'établissements. En effet, les entreprises industrielles présentes à Elancourt y ont regroupé des sites de recherche et de développement (nombreux emplois d'ingénieurs et techniciens) plus que des unités de production (emploi important d'ouvriers).
Les autres secteurs, bien que rassemblant de nombreux établissements représentent chacun environ 5% des actifs, la part du « haut niveau » étant là aussi majoritaire.

Synthèse : les ¾ des établissements d'Elancourt sont des très petites entreprises et PME, de service aux habitants et aux entreprises, et de commerce. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire. Les cinq zones d'activités regroupent moins d'1/3 des entreprises (principalement liées au domaine industriel) mais plus des 2/3 des emplois de la commune.



3. Une commune avec des espaces socio-économiques très différenciés

Cinq types de territoires se côtoient sur la commune d'Élancourt :

Un **« espace de commandement », le quartier des Sept-Mares**, dont la spécialisation économique s'ancre essentiellement dans les domaines des services, du commerce de proximité et surtout des services collectifs (pôle administratif communal). Ce centre laisse apparaître toutefois certaines faiblesses quant à sa capacité à polariser réellement les activités de proximité, faiblesses dues à sa position périphérique au sein de l'espace communal, à sa petite superficie pourtant très densément occupée (environ 1% du territoire communal) et à la rareté des axes de communication susceptibles de le connecter clairement aux autres quartiers de la commune.

Des « espaces tertiaires » fonctionnant comme relais de proximité, susceptibles de desservir les ménages résidents : les quartiers des Petits-Prés, de la Commanderie-Villedieu Sud et surtout celui de la Clef-de-Saint-Pierre Centre. Toutefois, ces espaces, soit présentent une faible visibilité de leur spécialisation tertiaire (quartiers des Petits-Prés, de la Commanderie-Villedieu Sud), soit semblent fonctionner en marge des dynamiques socioéconomiques communales (Clef-de-Saint-Pierre Centre). Là aussi, la spécificité du réseau viaire communal, par la présence de grands axes de communication au fonctionnement plus proche d'un réseau fluvial que de celui d'un maillage routier de liaisons fines, semble grandement peser sur cette marginalisation des espaces tertiaires de proximité.

Des « espaces mixtes » (quartiers des Quatre-Arbres, de la Nouvelle Amsterdam et du Village) où les activités tertiaires (essentiellement dans le domaine de la santé et des services aux entreprises) et secondaires se côtoient. Au-delà de l'intérêt économique de cette mixité, celle-ci brouille la lisibilité de l'offre commerciale et de services, par ailleurs souvent réduite, de ces quartiers.

Des **espaces essentiellement résidentiels** (Clef-de-Saint-Pierre Sud, Haie à Sorel - Nouveaux-Horizons, Commanderie-Villedieu nord, Gandouget, les Réaux) offrant l'image d'autant d'îlots où les activités économiques et sociales ne suivent pas d'autre logique que celle de la domiciliation des chefs d'entreprises.

Des **espaces quasi exclusivement productifs** (la ZA de Trappes / Elancourt), éventuellement au poids économique considérable (ZA de la Clef-de-Saint-Pierre) mais au positionnement totalement périphérique, déconnectés des besoins quotidiens (hors le fait d'avoir un emploi) de la population résidente.

Synthèse :
Elancourt est une commune où les entreprises sont nombreuses et variées. On peut noter également de fortes spécialisations selon les quartiers et les secteurs d'activité avec un poids important des très grandes entreprises dont l'implantation peut être volatile.

Enjeux :
Assurer l'ancrage des grandes entreprises sur le territoire, en favorisant la constitution de pôles de sous-traitance, mais également une implantation locale des salariés, entre autres par l'accès au logement, cela à l'échelle de la commune et de l'agglomération.

E. Les services aux habitants

1. Les commerces[6]

a) L'offre commerciale

Les 111 cellules commerciales de la commune sont réparties sur 9 pôles commerciaux, de manière inégale entre les pôles.

Sur l'ensemble de la commune, 14 cellules commerciales à vocation alimentaire ont été recensées (12%), ce qui est très faible pour des pôles commerciaux dont la vocation est dite de proximité. En 2003, il y avait 17 cellules (15%) ce qui était déjà considéré comme faible. Les activités de services (banques, agences immobilières, assureurs, agence d'intérim…) prennent de plus en plus d'ampleur (43% de l'offre en 2002, 48% en 2005) au détriment des autres activités et notamment de l'alimentaire.

Globalement l'attrait qualitatif des centres commerciaux d'Elancourt est faible, le diagnostic réalisé fait apparaître de nombreux points faibles, peu de points forts, seuls l'accessibilité et les stationnements semblent satisfaisants :

- dans sa globalité, la ville dispose d'une accessibilité relativement aisée et d'un parc de stationnement satisfaisant. Certains pôles mériteraient tout de même une simplification de leur accessibilité et pour certains plus de places de stationnement.
- l'attractivité commerciale est globalement faible, ce qui est due au manque de complémentarité de l'offre.
- Globalement, l'ambiance et le confort du chaland ne sont pas optimum sur l'ensemble des sites. L'amélioration de l'éclairage des rues, des vitrines, des enseignes ainsi que de l'impression globale de propreté seraient des éléments de forte valorisation.
- Les qualités des façades et des aménagements sont également, à l'échelle de la commune, jugées insuffisants. Cependant, ce sont uniquement certains centres qui donnent une cotation faible sur l'ensemble de la commune.
- La décoration urbaine (mobilier urbain, décoration florale et leur entretien) est également de qualité insuffisante. Il existe une amorce de décoration et de mobilier sur l'ensemble des sites, qui mériterait d'être développée. Une attention particulière sur l'entretien et la rénovation permettrait également de revaloriser cette offre commerciale par un aspect plus convivial.

Répartition de l'offre commerciale

Centre commercial	Sept Mares	Petits Près	Nouveaux Horizons	Gandouget	Clef de Saint Pierre	Quatre Arbres	Commenderie Villedieu	Croix de Malte	Village	TOTAL
Alimentaire	5	3	-	0	3	1	5	0	0	17
Equipement Personne	5	0	-	0	1	1	2	0	0	9
Equipement Maison	2	0	-	0	1	0	0	0	0	3
Culture Loisirs	3	0	-	1	4	0	3	0	1	12
Hygiène Santé	2	1	-	1	1	1	1	1	1	9
CHR	2	3	-	0	5	0	4	0	1	15
Service marchand	8	5	-	2	9	0	6	2	7	39
Vacants	3	1	-	2	1	0	0	0	0	7
Total	30	13	0	6	25	3	21	3	10	111
Total Surface	5510 m²	900 m²	/	350 m²	2780 m²	2500 m²	3200 m²	230 m²	560 m²	16030 m²

Formes de distribution fréquentées par les ménages (%)

	Hyper	Super	Grand magasin	Grande surface Spécialisée	Petit mag. indépendant	Galerie marchande	VPC/ Internet	Magasin usine
Alimentaire	48	40,66	0	0	8,66	0	0,68	1,58
Equip. personne	29	3,17	5,34	25,82	20,04	9,38	5,01	5,34
Equip. Maison	18	0,47	0,34	72,24	2,2	0,61	3,09	2,59
Culture Loisirs	26	2,29	0,29	29,96	26,72	7,76	5,24	1,43

[6] AUDICITE – diagnostic de l'Environnement Urbain et commercial – Ville d'Elancourt – 2002.
PLURIPOLE – Système convivial d'observation départementale d'équipement commercial – Elancourt – Direction du commerce, de l'hôtellerie-restauration et du tourisme – décembre 2003 et février 2006.
Schéma de développement commercial – synthèse et propositions de la CCI – mars 2004

b) La consommation des Elancourtois

- Les hypermarchés sont les plus fréquentés pour les achats alimentaires, entre 2003 et 2005, il y a eu une baisse de1,56% de la fréquentation des commerces de proximité pour l'alimentaire.
- En 2003, les achats en équipement de la personne étaient réalisés pratiquement autant dans les hyper que les grandes surfaces spécialisées que dans les petits magasins indépendants. Aujourd'hui, l'écart s'est creusé pour ce type d'achats avec une baisse de fréquentation des petits magasins indépendants et une augmentation de fréquentation dans les hypermarchés.
- Enfin, en 2003, les grandes surfaces spécialisées étaient nettement privilégiées pour les achats en équipement de la maison et en culture-loisirs. En 2005, la fréquentation des grandes surfaces spécialisées a diminué de 17%, et a été en partie reportée vers les commerces de proximité qui ont vu une augmentation de 10%.

- Les Elancourtois fréquentent davantage les supermarchés pour les achats alimentaires, que la moyenne départementale (41 % contre 35 %). Malgré cela, les hypermarchés restent le lieu d'achat privilégié.
- Concernant le non alimentaire, la répartition des dépenses, selon la forme de distribution, reste à peu près identique à Elancourt que dans les Yvelines. Les Elancourtois fréquentent tout de même davantage les grandes surfaces spécialisées (+ 4 % que la moyenne départementale) au détriment des galeries marchandes (- 5 %).

- Les Elancourtois réalisent 13 % de leurs dépenses dans leur ville, tous produits confondus.
- Le centre commercial des 7 mares est considéré comme le centre commercial structurant de la commune de Elancourt avec seulement 4 % des actes d'achats des Elancourtois.
- Le pôle de la Commanderie Villedieu a perdu en attractivité entre 2003 et 2005 (de 4 à 1%) au profit du pôle des IV arbres.
-
- En alimentaire, environ 30 % des dépenses sont réalisées sur place par les Elancourtois, et moins de 6% en non alimentaire.
- Les Elancourtois consomment presque 2 fois plus dans leur ville dans le domaine culture-loisirs entre 2003 et 2005 (cette augmentation a principalement eu lieu aux quartier des Sept Mares où la librairie est visiblement de plus en plus fréquentée par les Elancourtois).

- L'évasion des dépenses effectuées par les habitants d'Elancourt, se fait donc notamment vers Maurepas Pariwest pour 41 % des actes d'achats, Plaisir pour 12 %, Montigny-le-Bretonneux pour 13 % (6% pour l'Espace Saint Quentin – 4% pour Carrefour et 1% à SQY-OUEST), puis dans de moindre mesures hors des départements des Yvelines et du Val d'Oise et sur Paris (7% au total).
- 87 % des dépenses réalisées par les Elancourtois, tous produits confondus, se font à l'extérieur de la commune.

c) Le Centre commercial des Sept mares



C'est le pôle majeur de la commune. Son offre commerciale représente 27,03% de l'offre commerciale globale sur la ville.
L'analyse de l'attractivité fait apparaître les points suivants :

- Le manque d'enseignes ou de marques nationales ; des formes de distributions absentes (succursalistes/franchises)
- La visibilité des magasins n'est pas excellente. Ceci est dû à un éclairage à la fois public et privé faible, mais aussi à un linéaire peu harmonieux.
- Le point qui apparaît nécessiter une action urgente, concerne la décoration urbaine tant sur le mobilier que sur les compositions florales mais aussi et surtout le revêtement de sol.
- Le dernier point concerne la signalétique qui est jugée faible. Selon l'axe d'arrivée sur le pôle, aucune indication n'est mentionnée.

d) Le centre commercial des Nouveaux Horizons

Ce centre commercial créé en 1970 a été détruit en 1999 par un incendie. Il était composé d'une douzaine de cellules commerciales.

e) Le Centre commercial des Petits Près



Le Centre commercial des Petits Près se situe à proximité du Centre des Sept Mares. Ce centre commercial ne représente que 11% de l'offre commerciale de la ville.
Le seul point positif du pôle est son accessibilité et les stationnements. Tous les autres points sont jugés négatifs. Aussi, bien que le pôle soit visible du rond point, les magasins sont très difficilement identifiables. Il n'y a pas d'enseignes fortes.
Malgré les totems qui sont très originaux, le pôle ne dispose que de très peu de cellules commerciales dont deux sont vacantes. Tous les items sont faibles car c'est un pôle qui ne joue même pas l'hyper proximité.

f) Le centre commercial du Gandouget



C'est un pôle de proximité, son offre commerciale ne représente que 5,4% de l'offre globale sur la ville.
Le pôle du Gandouget est un pôle très mineur qui ne dispose que de très peu de cellules commerciales.

g) Le centre commercial de la Clef-de-Saint-Pierre



Créé dans les années 90 en même temps que l'urbanisation du quartier du même nom.
C'est le second pôle commercial de la commune. Son offre commerciale représente 22,52% de l'offre commerciale de la commune.
Le pôle de la Clef-de-Saint-Pierre est jugé satisfaisant. C'est l'un des centres les plus récents de la commune, très ouvert, bénéficiant d'une vaste place. Le manque de visibilité des enseignes et des vitrines ne confère pas au centre une bonne visibilité.
L'enlèvement des ordures semble poser un problème et même si elles sont positionnées au bout du centre, leur présence permanente ne favorise pas l'image du pôle.

h) Le centre commercial des Quatre Arbres



Le centre commercial des Quatre Arbres ne comporte plus que trois activités commerciales. Ces trois activités se situent proche les unes des autres, mais pas en continuité, elle font partie de la zone d'activités des Quatre arbres.
La dispersion des commerces ne permet pas d'établir une grille des attraits. Cependant, les trois commerces ne peuvent pas avoir une attractivité importante.
L'environnement de la pharmacie n'est pas des plus attractif du fait notamment de la présence de la ligne à Haute Tension. Son aspect extérieur montre une certaine crainte qui peut être liée à l'insécurité. L'accès au supermarché n'est pas signalé et son environnement n'est pas agréable.

i) Le centre commercial de la Commanderie-Villedieu



C'est le troisième pôle majeur de la commune d'Elancourt. Son offre commerciale représente 18,92% de l'offre commerciale globale de la ville.
De même que la Clef-de-Saint-Pierre, le pôle de la Commanderie-Villedieu est jugé comme satisfaisant. C'est un centre bien structuré même si l'offre en alimentaire n'est pas très prédominante. Cependant, le centre a su adapter une offre très complémentaire et attractive qui fait de ce pôle un des pôles majeurs de la commune.
Cependant, il nécessiterait quelques améliorations liées à l'éclairage, à la réfection des plafonds et aussi à une décoration urbaine adaptée.

j) Les commerces de la Croix de Malte



Cette offre commerciale est une offre de proximité. Totalement enclavés au sein des habitations, les commerces ne sont pas visibles de la rue et ne disposent d'aucune place de stationnement. Situés à 500 mètres du Centre commercial de la Commanderie-Villedieu, ils sont un complément de l'offre existante sur ce centre. Ils ne représentent que 2,70% de l'offre globale d'Elancourt. Il n'y a pas d'offre alimentaire mais exclusivement de santé et d'hygiène ainsi que de service.
L'environnement y est agréable.

k) Le centre commercial du Village



Les commerces situés au cœur du village ancien de la commune ne constituent plus aujourd'hui qu'une offre commerciale de proximité. Elle ne représente que 9% de l'offre globale de la ville.
Il n'est constitué que d'une offre alimentaire : une boulangerie. Ce petit pôle bénéficie d'un parking agréable malgré un manque de visibilité importante. Tous les items sont faibles, ceci est lié principalement à une offre commerciale déséquilibrée, au manque de visibilité et à l'aspect vieillissant de certains commerces.

Synthèse :
Dispersés sur 9 pôles commerciaux avec 3 pôles majeurs (les Sept Mares, la Clef-de-Saint-Pierre et la Commanderie-Villedieu) la commune dispose d'un offre commerciale assez importante qui manque de concentration, de signalétique, de visibilité.
La commune doit également :
- inciter les propriétaires à l'entretien de leur bien immobilier,
- travailler sur le confort du chaland par un mobilier urbain de qualité.

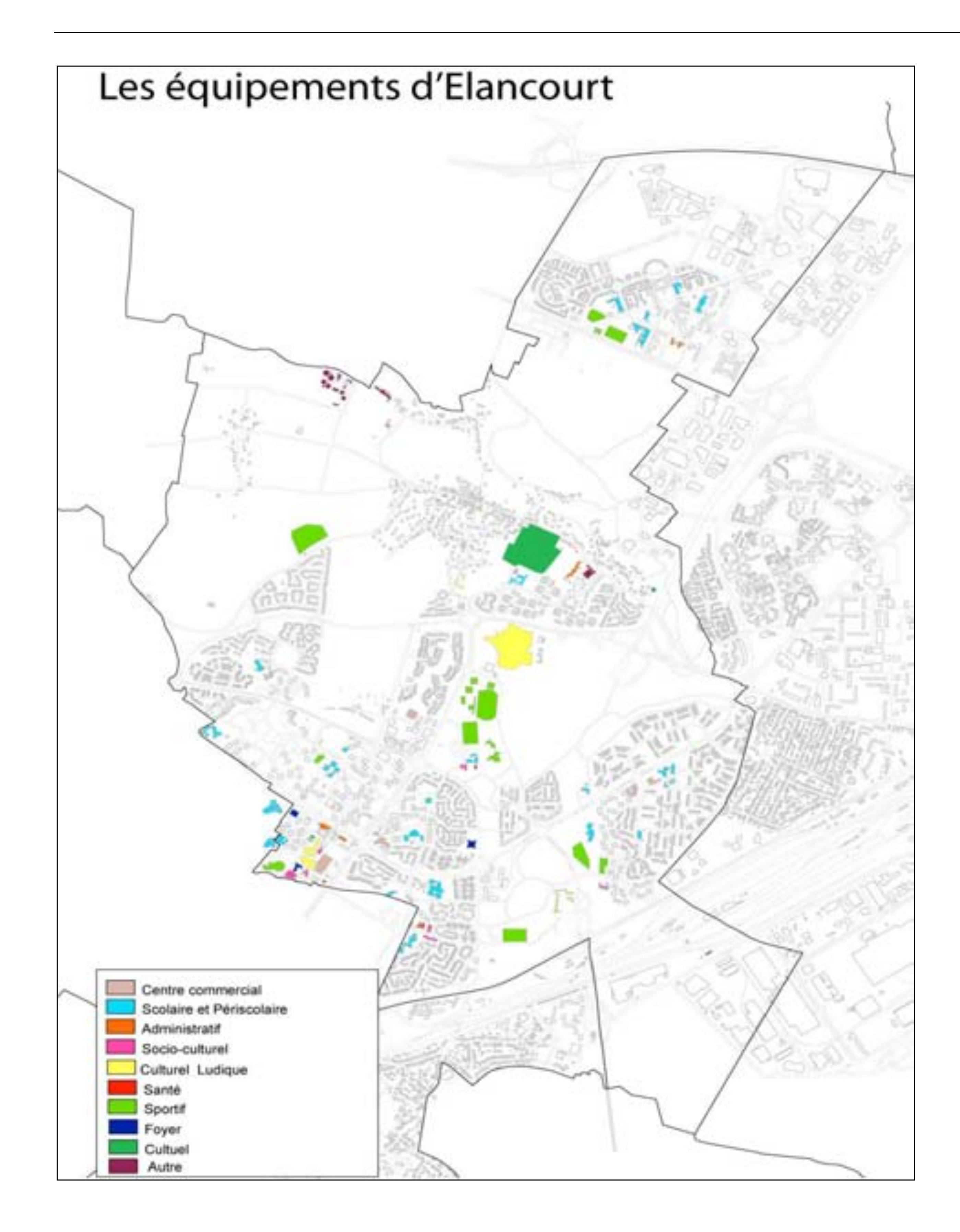
Préconisations des actions stratégiques :
1 – Urbanistiques :
Il pourrait être intéressant de développer les trois pôles majeurs en permettant leur extension et en favorisant le transfert d'activités d'autres pôles en difficulté.

2 – Attractivité commerciale / Animation
L'attractivité commerciale correspond aux enseignes nationales ou commerçants leaders de la zone et à la présence d'établissements publics et touristiques.
La présence de marchés, l'équilibre de l'offre, la visibilité des commerces : l'analyse menée sur la ville démontre une faiblesse de tous ces items.
Il y a un gros travail sur la commune à effectuer pour améliorer son image globale.

3 – Environnementale
C'est l'aspect de la décoration urbaine et florale, la qualité des façades ainsi que l'éclairage qui doivent être améliorés pour certains pôles.

Propositions d'actions :
1 - Conforter et renforcer les pôles de proximité structurants en agissant sur :
- le dimensionnement : minimum une vingtaine de cellules commerciales pour le commerce traditionnel,
- une locomotive alimentaire de 1000 à 2500m²,
- 100 à 150 places de stationnement,
- une accessibilité importante par une voie de circulation principale,
- une forte visibilité,
et en particulier sur :
- Les 7 Mares : Attirer d'autres enseignes
- La Clef-de-Saint-Pierre : Améliorer la visibilité des commerces ; Assurer la liaison urbaine ; Agir sur la propreté du pôle,…
- La Commanderie Villedieu : Faire la réfection des plafonds ; Renforcer l'offre alimentaire,…

2 - Traitement des pôles d'hyper-proximité :
- une intervention est souhaitable sur les pôles du Gandouget et nécessaire sur les 4 arbres
- la croix de Malte peut se pérenniser grâce à la bonne réputation de ses commerçants
Amélioration de l'environnement urbain des pôles d'hyper-proximité des Petits Prés et du Village : améliorer la signalétique, renforcer l'éclairage, renouveler le mobilier urbain, rendre les enseignes plus visibles, développer les animations commerciales.



Les équipements administratifs (Hôtel de ville, mairie annexe, …) ouverts au public sont situés dans les deux centralités de la commune : au quartier des Sept Mares et au quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. Les ateliers municipaux se trouvent au Village.

2. Les équipements scolaires, périscolaires et de petite enfance

a) Des équipements scolaires nombreux et à même de répondre à une augmentation des besoins

La commune compte **13 groupes scolaires** répartis dans l'ensemble des quartiers. Ils peuvent accueillir environ 4 400 enfants (1 500 maternelles et 2 900 primaires) pour **environ 3 215 enfants scolarisés en 2005-2006** (1 290 maternelles et 1 925 primaires)[7].
Les structures périscolaires sont au nombre de 9, dont certaines sont intégrées à un groupe scolaire. Leur capacité d'accueil est d'au moins 800 places tous âges confondus, certaines étant dédiées à l'accueil maternelle et d'autres aux enfants d'âge primaire. Elles sont présentent sur l'ensemble du territoire communal.

Elancourt est desservie par **trois collèges et deux lycées** :
Le collège Alexandre Dumas, situé sur la commune de Maurepas à proximité des Sept Mares peut accueillir jusqu'à 900 élèves ; le collège Maryse Bastié à la Clef-de-Saint-Pierre a une capacité de 600 élèves, tandis que le collège Paul-Emile Victor à la Nouvelle Amsterdam offre 900 places.
Le lycée des Sept Mares (enseignement général et technologique) et le lycée Dumont d'Urville (enseignement général, technologique et professionnel), tous les deux situés sur la commune de Maurepas, peuvent accueillir respectivement 900 et 1200 élèves.
Lors de l'année scolaire 2005-2006, environ 1 700 collégiens et 1600 lycéens ont été scolarisés dans ces établissements (pour une capacité de 2 400 places au collège et 2 100 places au lycée).

[7] Voir partie Diagnostic social et économique, p.7

b) Des structures d'accueil en petite enfance variées et réparties sur le territoire communal

Elancourt propose une offre variée de services à l'attention des plus jeunes : quatre crèches collectives (179 places), deux structures multi-accueil (45 places) et une crèche familiale (100 places).

Un service de prévention pour la protection maternelle et infantile (PMI) assure également un rôle de soutien et de conseil auprès des familles et des intervenants dans le secteur de la petite enfance.

Nom	Type d'accueil	Nombre de places	Quartier
Ile aux Câlins	Crèche collective	44	Sept Mares
Tom Pouce	Crèche collective	55	Clef-de-Saint-Pierre
Le Petit Prince	Crèche collective	50	Commanderie-Villedieu
Arc en ciel	Crèche collective	30	Quatre Arbres
Le Manège enchanté	Crèche familiale	100	Sept Mares
Les Elfes	Multi-accueil	20	Haie à Sorel
L'Ile aux enfants	Multi-accueil	25	Haie à Sorel

3. Lieux culturels :

Elancourt est une commune où le taux et la qualité des équipements culturels sont très intéressants.

On distingue trois typologies d'équipement en fonction de leur gestionnaire : les équipements d'intérêt communautaire, les équipements communaux et les équipements privés.

a) Les équipements communautaires :

La Commanderie des Templiers : fondé en 1180, ce lieu abritait au Moyen-Age une seigneurie. Aujourd'hui il constitue tout à la fois un espace de promenade, une adresse gastronomique et un lieu d'accueil d'exposition et de représentations musicales.
L'ensemble des bâtiments nécessite de gros travaux de mise en sécurité, il est à cette occasion prévu de modifier l'usage des bâtiments et de redynamiser le lieu. Un des objectifs est d'obtenir le label créatif qui permet d'aider à la création et assure le lien entre culture, science, nouvelle technologie et art. Dans ce cadre, le bâtiment Bièvre devrait prochainement accueillir la Fédération Française d'Echecs et permettre l'accueil d'artistes en résidence, le bâtiment des Gardes devrait rouvrir en tant que lieu d'exposition, et un projet de redynamisation des ateliers d'artiste est à l'étude.

Le Prisme : Centre de Développement Artistique de Saint-Quentin-en-Yvelines et lieu de culture et d'art vivant, le Prisme est un véritable espace d'échanges, ouvert sur de multiples disciplines artistiques, mêlant têtes d'affiche et jeunes artistes. Le Prisme anime le Festival « *Polar dans la Ville* ».

La Médiathèque : Située au quartier des Sept Mares dans le centre culturel qui comprend également le Prisme, la Médiathèque d'Elancourt est particulièrement dynamique. Elle est inscrite dans le réseau des Médiathèques de Saint-Quentin-en-Yvelines, ce qui lui permet de disposer de collections importantes.

A l'échelle de l'agglomération, des réflexions sont en cours pour permettre de définir un projet culturel pour l'agglomération avec pour objectif de lier projet de territoire et attractivité. Ce projet serait appuyé sur le rayonnement, la cohésion sociale, l'économie et la gouvernance.

b) Les équipements communaux

La ferme du Mousseau : centre d'initiation et de formation abritant les écoles municipales de danse et d'arts plastiques, la ferme du Mousseau propose également une programmation culturelle (théâtre, danse, musique) et des expositions. La ferme du Mousson est également le siège d'une association de pratique amateur de théâtre importante, cette association organise une manifestation annuelle sur le théâtre amateur dans les Yvelines.

Sont répartis également dans les quartiers des équipements communaux tels que l'école de musique au sein de la Maison de quartier de l'Agiot.

c) Les équipements privés

Le Ciné 7 Mares : Situé au cœur du quartier des Sept Mares, de par sa programmation orientée art et essais, ses nuits thématiques et soirées débats, le Ciné 7 Mares est un lieu culturel majeur de la commune. En outre, le Ciné 7 Mares fait un travail important avec le milieu scolaire de l'agglomération. Le Ciné 7 Mares travaille en réseau (programmation conjointe) avec le Grenier à Sel qui est géré par l'ACT (Association Culturelle de Trappes). Ce cinéma géré par une SEM (partenariat public privé) se situe dans des locaux appartenant maintenant à la Communauté d'Agglomération, un projet d'extension pour la création d'une troisième salle est à l'étude pour lui permettre d'étendre sa programmation.

4. Loisirs / Sports :

a) Des équipement sportifs :

Le niveau d'équipements d'Elancourt est globalement bon, comme sur l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le territoire bénéficie de plus d'atouts majeurs. Les sept équipements sportifs répartis sur l'ensemble de la commune permettent de réaliser un panel important d'activités sportives.
Sur ces sept équipements, trois ont une dimension importante et remarquable à l'échelle du territoire Saint-Quentinois.

- le complexe sportif Europe à la Clef-de-Saint-Pierre, avec le seul très grand terrain de sport extérieur de l'agglomération, bien équipé et agrémenté d'un terrain de football américain. Situé au pied de la colline d'Elancourt, il pourrait être un point de liaison et de synergie important avec la Base de Loisirs.
- le Palais des Sports aux Sept Mares, avec une salle d'ampleur intercommunale (1 500 places) et géré par la commune. C'est le seul équipement de ce type sur l'agglomération.
- le Stade Guy Boniface entre les Petits Près et les Quatre Arbres, avec un Parc des Sports (seule infrastructure de ce type sur l'agglomération). Ce système a les inconvénients de ses atouts, le parc est un espace de mutualisation des équipements sportifs, ces derniers étant globalement moins proches des quartiers. Cependant, ceci permet une synergie entre les équipements et l'émergence de compétitions. Ce parc est un peu décentré par rapport aux lieux de vie mais cela évite aussi pas mal de nuisances. Globalement, cet équipement fonctionne très bien et l'offre proposée répond aux demandes des associations sportives et aux besoins scolaires.

Les quatre autres équipements ont un rayonnement plus local, de niveau communal.

- le Gymnase Chastanier à la Commanderie Villedieu,
- le Gymnase L.Terray à la Haie à Sorel,
- le Stade Paul Nicolas au Village
- et enfin le Stade de la Petite Villedieu

Il n'y a pas de piscine sur le territoire d'Elancourt mais les habitants et les scolaires ont accès à deux piscines à proximité (Maurepas et Trappes). D'autres activités (golf, …) sont offertes sur les autres communes de l'agglomération et la présence de la Base de Loisirs de Saint-Quentin à proximité constitue un équipement majeur en terme d'offre pour la pratique des loisirs. La Coulée Verte de la Villedieu est également un espace exceptionnel pour la pratique des sports et loisirs des habitants. Ce lieu est également le siège de manifestations ponctuelles évènementielles, tel que le concours hippique.

b) La colline d'Elancourt :

Le territoire communal est le siège de la colline d'Elancourt (anciennement dénommée colline de la Revanche). Il s'agit d'un espace exceptionnel, point culminant de la région, situé au cœur de la commune et à proximité directe de la Base de Loisirs de Saint-Quentin. Cependant, cet espace n'est à ce jour pas exploité, ni ouvert de manière régulière aux visiteurs et aux habitants. La colline accueille quelques activités et évènements mais ceux-ci ne sont pas à la hauteur de son potentiel. La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune d'Elancourt envisagent de développer des activités sur ce secteur mais rien n'est arrêté à ce jour. La colline constitue aujourd'hui une coupure dans les continuités communales, notamment entre le nord et le sud du territoire et isole le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. Il s'agirait de faire de cet espace une « rotule » du développement de la commune.

Le projet de la colline, porté par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune d'Elancourt, consiste en un parc paysager ouvert à des entrées indéterminées (contrôle d'accès mais pas payant), avec des cheminements et des activités douces libres et des zones de « chalandise » liées aux sports de glisse et de montagne. Il est également prévu un développement des jardins familiaux situés au pied de la colline ainsi que des activités de restauration. Dans ce projet, la colline sera ouverte en trois points.

Le projet devra en tout état de cause s'inscrire dans un schéma global de liaisonnement doux, permettre de relier les différentes parties de la commune et assurer la cohérence territoriale. Enfin, il serait souhaitable qu'il s'inscrive dans une logique d'agglomération permettant de créer une véritable dynamique sur les sports et loisirs à cette échelle.

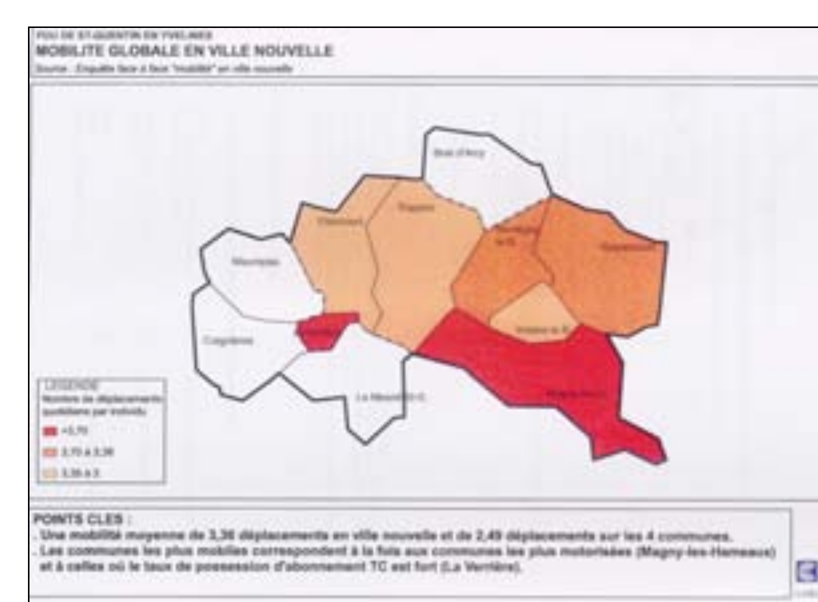
France Miniature :
Ce parc à thème permet de découvrir 140 monuments et sites français sur une immense carte de France de 5 hectares.

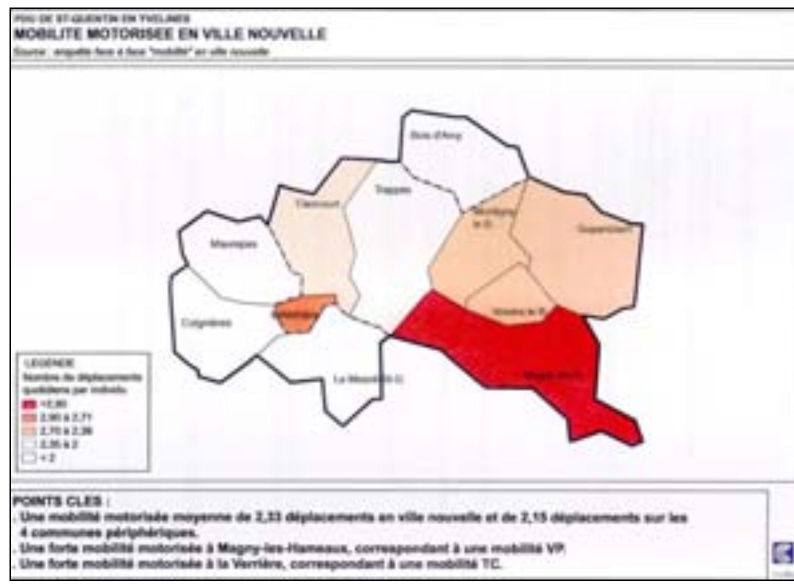
c) Equipement Socio-culturel

La Fondation Méquignon a été créée en 1859 par l'Abbé Méquignon. Elle accueille donc depuis maintenant plus de 140 ans des enfants qui rencontrent des difficultés importantes dans leur milieu socio-familial et scolaire.

Des équipements de services sociaux sont également présents tels que des centres d'action sociale (ETASMS espace territorial d'action sociale ; centre social Geneviève de Gaulle Antonioz ; le CCAS, le secours populaire, le secours catholique, le centre social municipal, la maison de l'emploi, le BIJE, la mission locale), un planning familial (CIDFF – centre d'information sur les droit des femmes et des familles), il y a également des maisons de quartier.

F. Déplacements et transports





1. Le contexte saint-quentinois – les principes de la Ville Nouvelle[8]

« Les Villes Nouvelles sont conçues pour une large utilisation de l'automobile » (SDAURP 1965), Cependant, les Villes Nouvelles ont été planifiées en fonction de l'automobile, sans toutefois négliger les transports en commun : « la création d'une desserte externe intensive en TC est considérée comme indispensable ».
Aussi, les modes et usages en matière de déplacement sont fondés sur le concept des flux à l'origine de la ville.

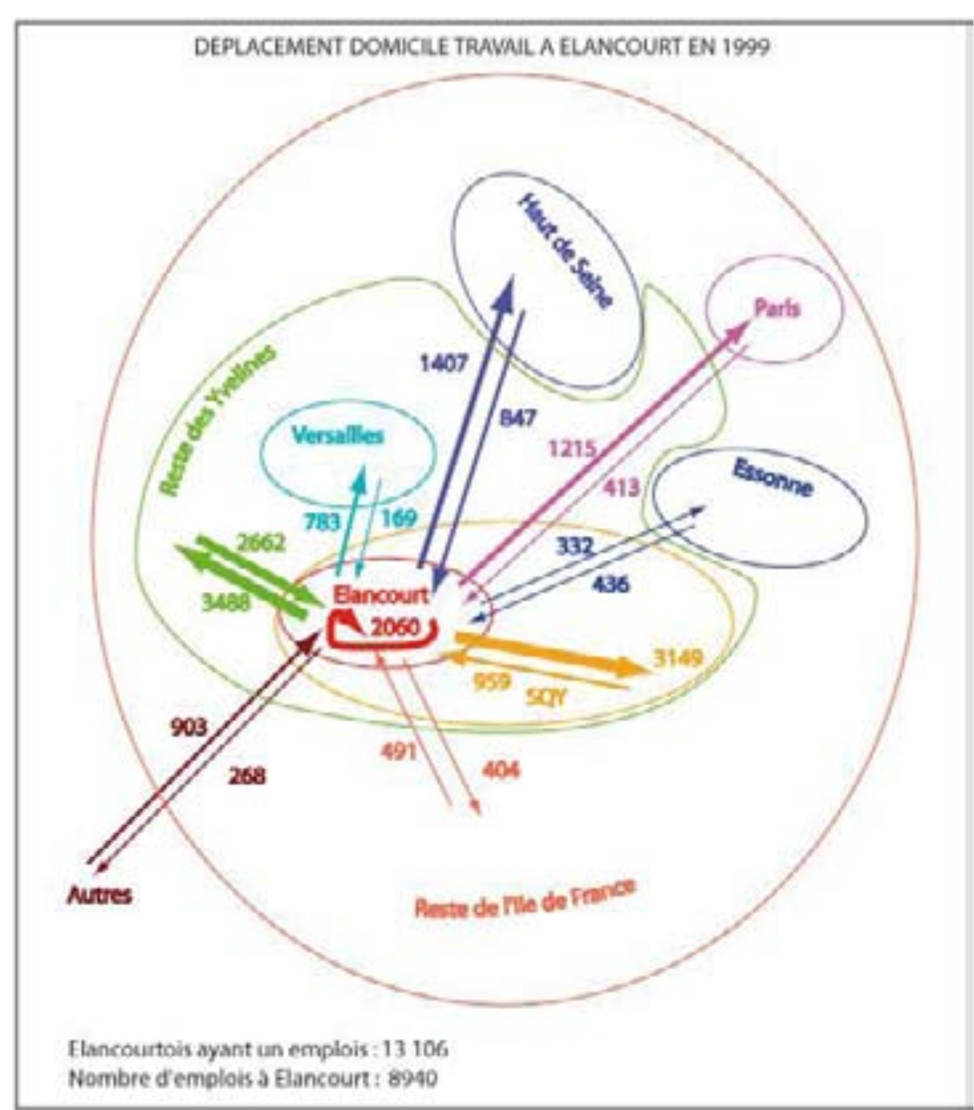
a) L'essentiel des déplacements s'effectue à l'intérieur du territoire et au niveau intra communal

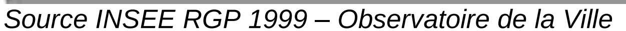
Les flux d'échanges avec l'extérieur du périmètre d'étude[9] ne représentent que 27% du total des flux de déplacements et se font majoritairement (51%) vers le reste du département des Yvelines, notamment en direction de Chevreuse (45%, lié à la desserte scolaire) et Versailles (33%). En ce qui concerne les flux avec le reste de l'Ile de France, la part de Transport en commun de ces flux est la plus forte en direction de Paris (48%) puis des Hauts-de-Seine.
Les flux internes représentent 73% du total des déplacements, soit l'essentiel du volume des déplacements. Les flux intra-communaux représentent 66% de ces déplacements internes au périmètre et se concentrent sur les communes de Montigny, Trappes, Elancourt et Guyancourt (ils se font majoritairement à pied sur Trappes, du fait de la composition des CSP). Au niveau intra communal, la part modale des transports en commun est extrêmement faible.
Quant aux flux intercommunaux, 92% se font avec trois communes de l'agglomération : Montigny (41%), Trappes (26%) et Guyancourt (25%). La part de marché des transports en commun atteint 60% entre les communes de La Verrière et Montigny, du fait de la présence des gares RER/SNCF et d'une bonne offre SQYBUS.
Les flux de secteurs (l'agglomération a été découpée en 15 secteurs[10], chaque secteur étant interne à une commune et constitué généralement par la réunion de plusieurs quartiers). Les flux intra secteurs se caractérisent par une forte utilisation de la marche et les transports en commun sont inexistants.
Les flux inter-secteurs mettent en avant la fracture est-ouest du territoire et le rayonnement du secteur de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines (Montigny)

b) L'usage prédominant du véhicule particulier

A l'échelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, la part des déplacements en voiture est largement prédominante (75% des déplacements motorisés). Les transports collectifs représentent 20% des modes motorisés. Les deux roues jouent un rôle tout à fait marginal en tant que mode de transport.
Les déplacements pour des motifs de travail, se font majoritairement en véhicules particuliers, mais la plus forte raison de l'usage de ce mode de transport sont : les achats, les loisirs, affaires personnelles et autres. Pour les déplacements dits scolaires (niveau primaire à université), les déplacements se font majoritairement à pied.
L'usage des transports en commun reste cependant significatif pour les déplacements liés au travail et à l'école (21 et 20%). Enfin, à Saint-Quentin-en-Yvelines, un déplacement sur quatre s'effectue à pied, témoignant d'une bonne accessibilité des équipements et des services.
Quelques repères sur Saint-Quentin-en-Yvelines (d'après l'enquête auprès de ménages pour le diagnostic du PDU) :
- La mobilité globale[11] se situe entre 3,13 déplacements (Trappes) et 3,93 (Magny-les-Hameaux) avec une moyenne de 3,36. les communes les plus mobiles correspondent à la fois aux communes les plus motorisées et à celles où la possession d'un abonnement transport en commun est forte.
- La mobilité motorisée[12]. 2,33 déplacements en moyenne (entre 1,87 à Trappes et 2,99 à Magny-les-Hameaux).
- La mobilité en transports collectifs (tous motifs) est de 0,48 déplacements en moyenne pour Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle varie de 0,37 à Voisins-le-bretonneux et Elancourt à 0,84 à La Verrière. La forte mobilité Transports Collectifs pour certaines communes est en partie due à la forte part de population captive, mais aussi à l'offre de transports collectifs attractive.
- La mobilité à pied[13]. Elle est plus forte pour les classes économiquement plus faibles notamment. La moyenne des déplacements quotidiens à pied à Saint-Quentin-en-Yvelines est de 1,03.

[8] SAN - CODRA – Diagnostic du PDU – septembre 1999.
[9] Comprend le périmètre de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que Maurepas, Coignières, Le Mesnil Saint Denis et Bois-d'Arcy
[10] Les secteurs ont été constitués au moment de l'enquête ménage de 1998, pour leur homogénéité en terme de condition de mobilité.
[11] Tous modes, tous motifs confondus
[12] Déplacement qui comprend au moins un autre mode que la marche à pied
[13] Déplacement qui n'est effectué qu'à pied




Source INSEE RGP 1999 – Observatoire de la Ville



Lieu de travail des Elancourtois RGP 99
Traitement Escoffier

2. De nombreux déplacements, le plus souvent motorisés et dont le motif est souvent professionnel

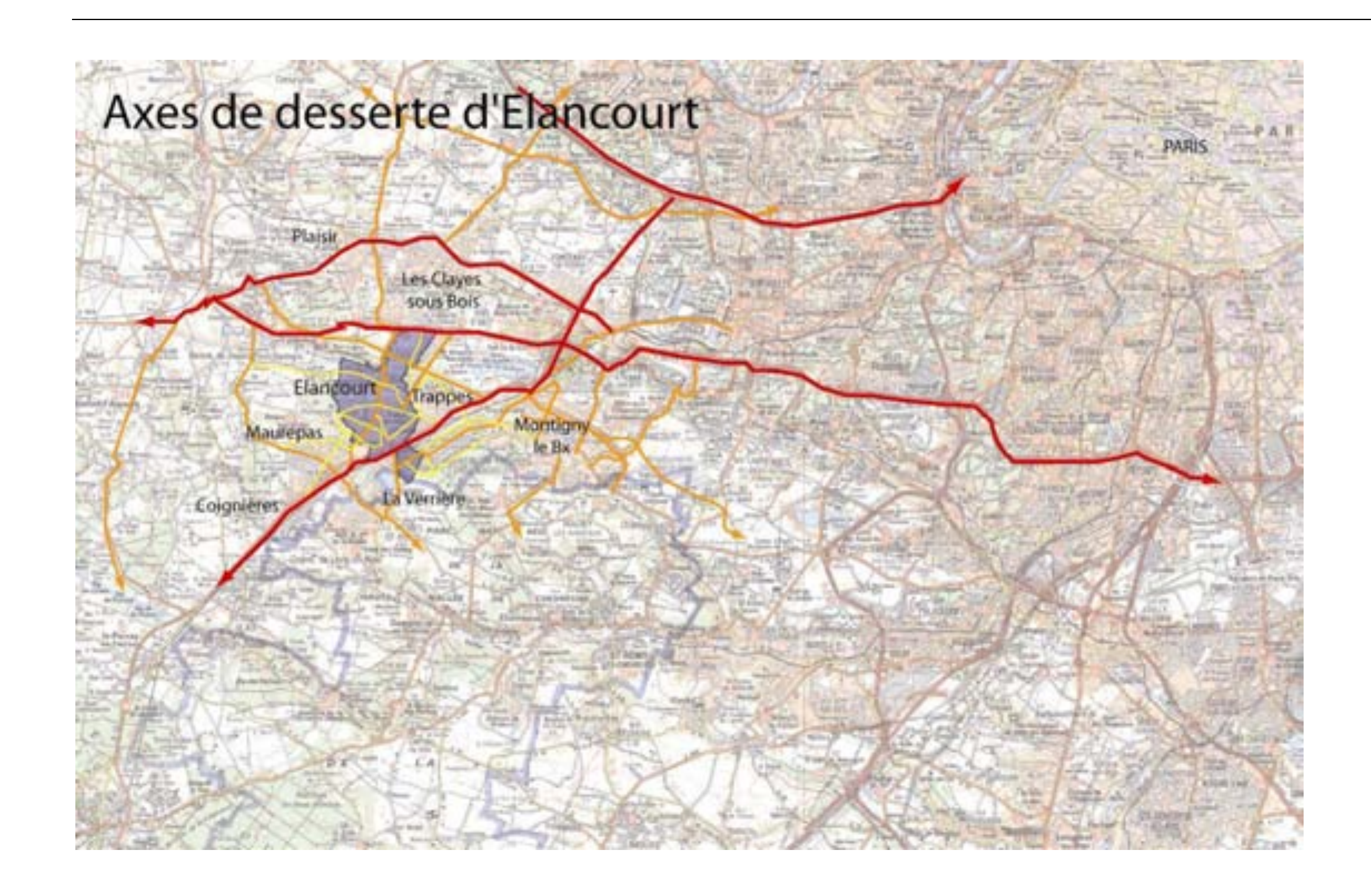
a) Un taux de motorisation élevé

En 1999, le parc automobile était composé de 12095 véhicules. A cette date, 90% des ménagent disposaient d'au moins une voiture et 38 % d'au moins deux voitures. Ce taux est relativement élevé et tient à la structure du réseau de déplacement de Saint-Quentin-en-Yvelines. Seules les communes de Trappes et la Verrière ont un taux de motorisation plus faible, en rapport avec les conditions socio-économique de celles-ci.

b) De nombreux déplacements liés au travail

A Elancourt, le taux d'emploi est de 0,68. Ainsi, il y a plus d'actifs que d'emplois offert sur la commune, ce qui induit des déplacement quotidiens en dehors de la commune. De plus il n'y a pas forcement corrélation entre les emplois sur place et la qualification des actifs résidents sur la commune. Ainsi, environ 10000 Elancourtois sortent de la commune chaque jour, tandis que quasiment 7000 personnes entrent sur le territoire. Pour la plupart (54%), les résidents d'Elancourt habitent relativement proche de leur lieu de travail, les déplacements plus lointains restent néanmoins relativement importants.

Plus des trois quarts des emplois d'Elancourt sont occupés par des non résidents provenant pour la plupart de Saint-Quentin-en-Yvelines et du reste des Yvelines mais également une part non négligeable vient des Hauts-de-Seine.



3. Un territoire bien relié à l'armature routière régionale

La commune d'Elancourt est reliée directement à des axes majeurs de l'Ile-de-France (en rouge sur la carte):

- la RN 12 la longe au Nord et permet de relier Dreux,
- la RN 10 qui la relie à Versailles via la RD 10 et au reste de l'agglomération parisienne via l'A12/A13, et vers Rambouillet et Chartres vers le sud,

Elancourt est également bien reliée à l'ensemble des communes qui l'entourent par un système de voiries départementales et de voiries d'agglomération (figuré en orange sur la carte).

Enfin, les différents quartiers de la commune sont bien reliés les uns aux autres par des voiries de desserte locale (en jaune).
Il est à noter cependant que les liaisons entre le nord et le sud de la commune sont peu aisées du fait de la topographie et du profil de la RD 58.

L'ensemble des voies primaires, secondaires et tertiaires de la commune d'Elancourt sont très largement dimensionnées. Elles ont été conçues dès l'origine de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines pour permettre une séparation des circulations et la diffusion d'un trafic de masse bien supérieur à ce qu'il est aujourd'hui.
De plus les conceptions urbaines des quartiers, construits en dehors de ces voies et en leur tournant le dos, entraînent une certaine homogénéité des voies sur lesquelles il est difficile de se repérer.
Enfin, leur dimensionnement et leur profil en font de véritables coupures entre les quartiers.

Ainsi, il semble que certains axes devraient être restructurés afin de devenir des éléments de liaison plutôt que des coupures, et avec pour objectif affiché de :

- réduire la place et la vitesse de la circulation automobile,
- tisser les liens entre les quartiers,
- améliorer et sécuriser la place du piéton et la pratique du vélo en permettant un meilleur partage de l'espace,
- revaloriser l'espace de la rue comme véritable espace public sur lequel existent des pratiques et pas seulement comme corridor à automobiles.

4. Des transports en commun locaux denses mais qui restent insuffisants

Couverture du réseau SQYBUS

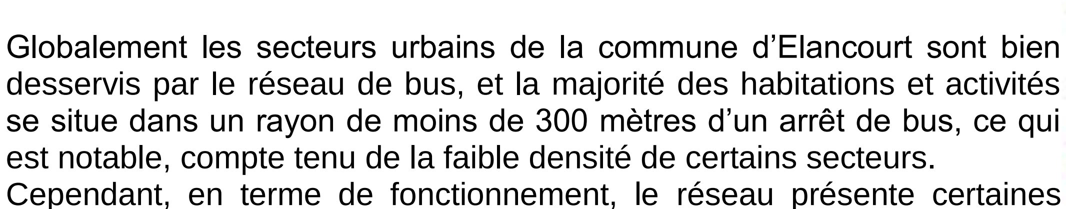
Desserte à 300m
Logements
Activités
Espaces verts
Espaces agricoles
Plans d'eau
0 500m 1000m

Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines
Direction Transports – Déplacements -FA / Avril 2006
Plan des bus /SQYBUS









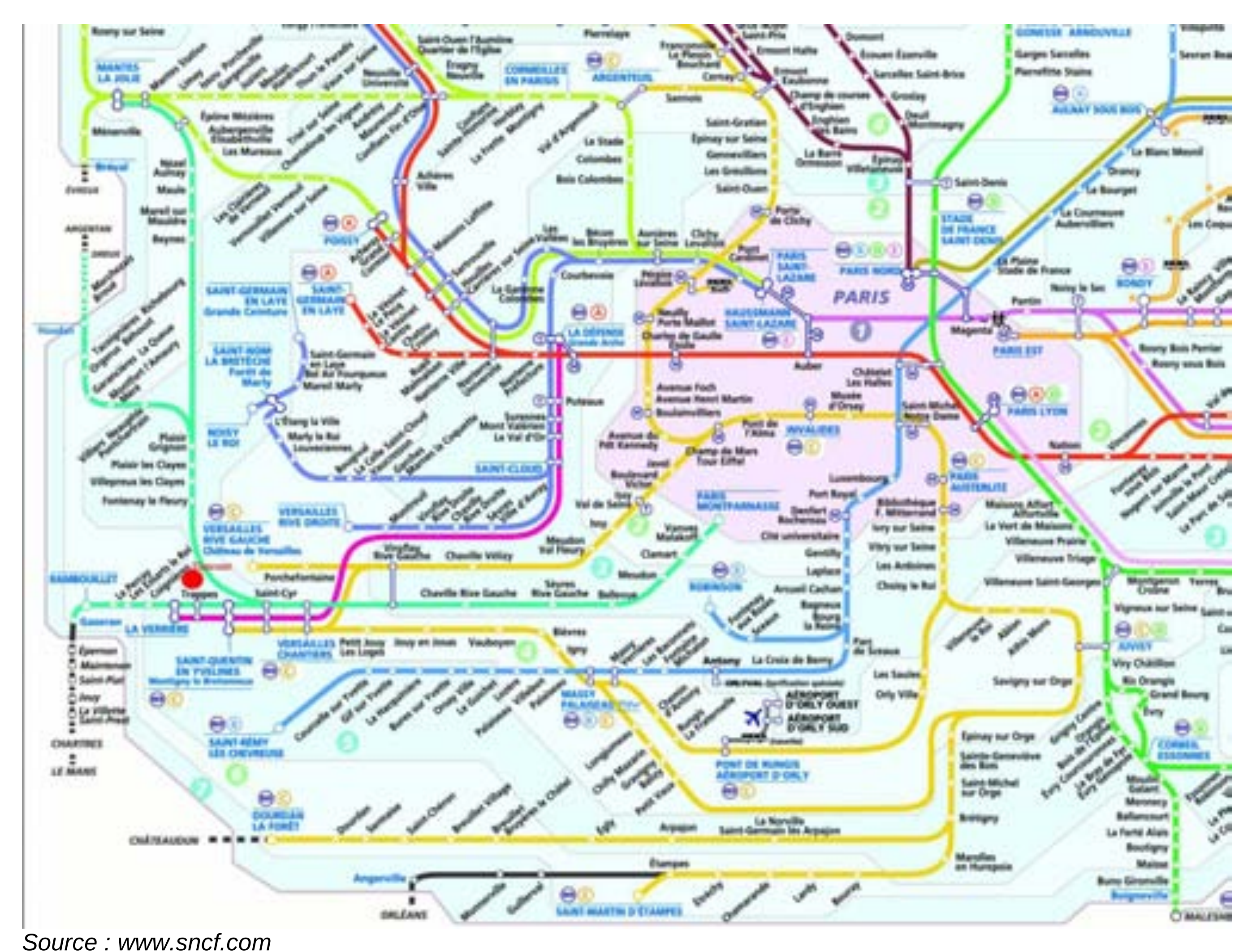
Globalement les secteurs urbains de la commune d'Elancourt sont bien desservis par le réseau de bus, et la majorité des habitations et activités se situe dans un rayon de moins de 300 mètres d'un arrêt de bus, ce qui est notable, compte tenu de la faible densité de certains secteurs.
Cependant, en terme de fonctionnement, le réseau présente certaines carences :

- Une structure du réseau orientée vers le rabattage des gares SNCF et RER et dans une moindre mesure entre les quartiers eux-mêmes.
- Des lignes qui fonctionnent surtout aux heures de pointes limitant ainsi les possibilités de déplacement en journée.
- Une desserte insuffisante le samedi et quasi inexistante le dimanche.

Le réseau actuel n'est pas assez attractif par rapport aux véhicules personnels pour permettre l'évolution des usages et seules les populations captives utilisent les transports en commun.

Deux leviers d'action sont à étudier pour favoriser le report modal et les liaisons inter-quartiers :

- des requalifications des espaces publics et des voiries,
- une amélioration des conditions de desserte et des fréquences.



Source : www.sncf.com

Cartes des Transports collectifs interurbains

CODRA/SARECO – SAN Saint-Quentin-en-Yvelines – Diagnostic du PDU – septembre 1999

5. Un réseau de bus interurbain

Elancourt est également desservie par des bus interurbains qui permettent de relier la commune à Versailles, au Mesnil Saint Denis, à Mantes, à Thoiry, à Boulogne et à Plaisir. Cependant ces bus fonctionnent principalement aux heures pleines et restent donc très rares le reste de la journée.
En outre, cette offre de bus interurbains est très peu lisible car il n'y a pas de lieu où l'information est centralisée.

6. Un réseau ferré distant mais efficace

La commune d'Elancourt n'est pas directement accessible par le réseau de transport ferroviaire. Elle n'est cependant pas très éloignée (et est bien reliée par bus) de gares bien desservies :

- Celle de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'est permettant de rejoindre le centre de Paris, par Montparnasse (SNCF), Austerlitz (RER C) et La Défense (SNCF).
- A proximité également, les gares Trappes et la Verrière permettent de relier Paris, Rambouillet, Chartres et indirectement Le Mans.
- Au nord de la commune et accessible depuis le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre se trouvent les gares de Plaisir Grignon et Plaisir Les Clayes qui relient Argentan via Dreux ou Mantes à Montparnasse.

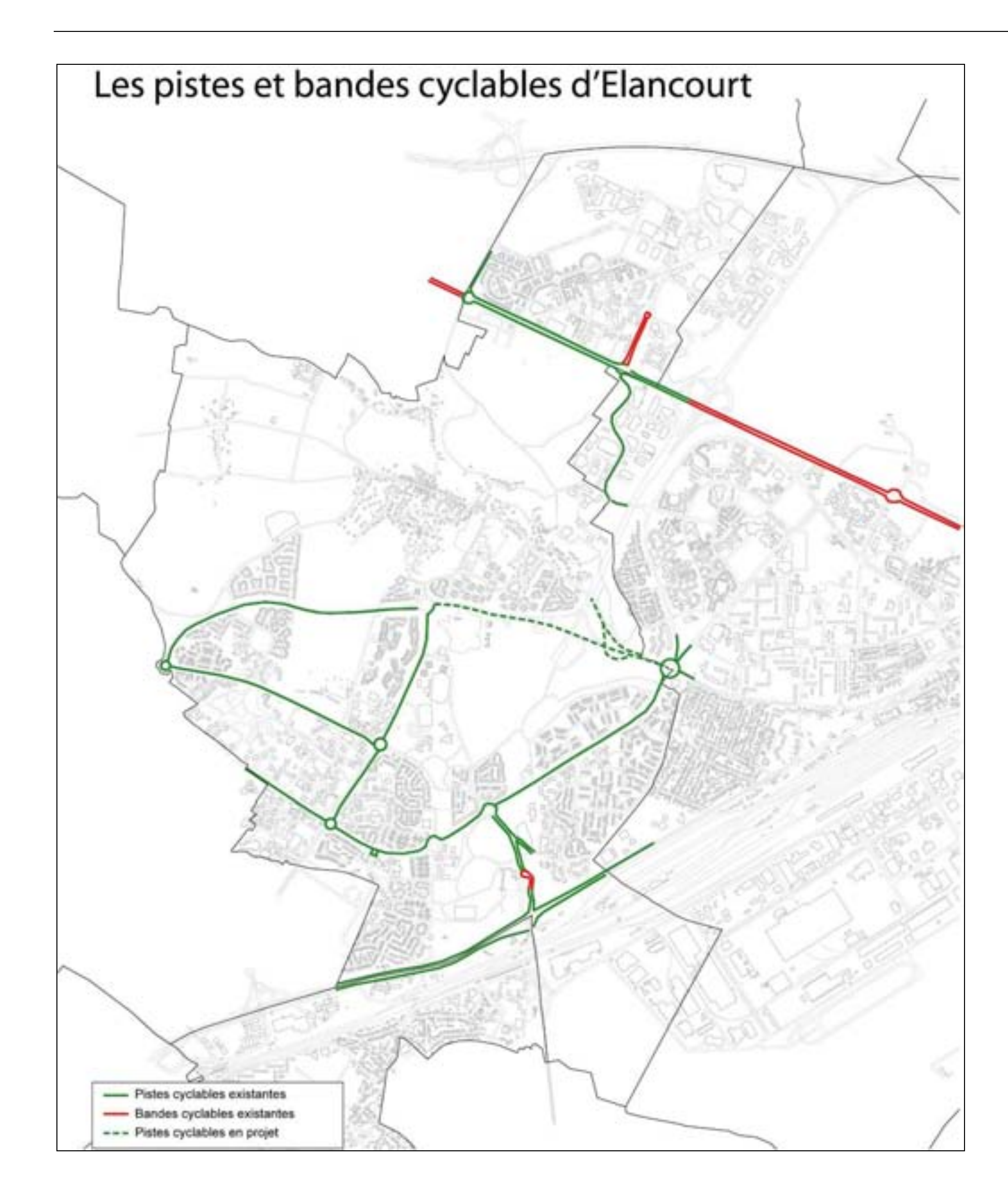
En fonction des secteurs d'urbanisation, le rabattement se fait plus particulièrement vers la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines et vers les gares secondaires en fonction des trajets des bus, sauf pour le RER C qui n'est disponible qu'à Saint-Quentin-en-Yvelines.
Des améliorations à apporter sur le réseau interurbain :

- amélioration des conditions d'échanges entre les réseaux urbains et interurbains,
- amélioration de la desserte interne à l'échelle de la Communauté d'Agglomération (renforcement des liaisons interquartiers) pour pallier les difficultés de liaisons entre les différentes centralités de la commune,
- amélioration des conditions d'échanges entre bus/car/fer au sein des pôles multimodaux existants.

7. Un projet de transports en commun en site préférentiel structurant

Un projet ancien de TCSP de liaison des 3 gares de l'agglomération (La Verrière/Trappes/Saint-Quentin-en-Yvelines (Montigny)) existe. Le tracé envisagé passerait à Elancourt le long de l'avenue de la Villedieu (emplacement prévus). Ce projet est mieux défini sur la commune de Trappes (dans le cadre du SCUT) et est aujourd'hui en cours d'études sur le tracé entre les gares de La Verrière et de Trappes. De même, une autre réflexion va être lancée concernant les liaisons entre la Clef-de-Saint-Pierre et la gare de Sant-Quentin-en-Yvelines.

Synthèse :
- un territoire bien inséré dans le tissu régional et bien desservi,
- plus d'entrées que de sorties du territoire,
- des migrations pendulaires sont importantes,
- une majorité d'échanges s'effectue avec Saint-Quentin-en-Yvelines et le département des Yvelines,
- une nette prédominance de l'usage des véhicules particuliers et un fort taux d'équipement,
- un réseau de bus qui couvre une part importante du territoire mais peu performant par rapport aux voitures,
- un réseau de bus qui relie des points stratégiques de l'agglomération (gares notamment) mais des liaisons interquartiers qui restent difficiles.



8. Un réseau de circulations douces développé mais parfois discontinu

A Elancourt, de par sa conception liée à la Ville Nouvelle et répondant en partie à des principes fonctionnalistes de séparation des circulations, les espaces réservés aux circulations dites douces sont assez importants.

Trois typologies d'espaces supports des circulations douces sont présents sur le territoire d'Elancourt :

- le long des axes de circulation,
- à l'intérieur des quartiers,
- sur les coulées vertes.

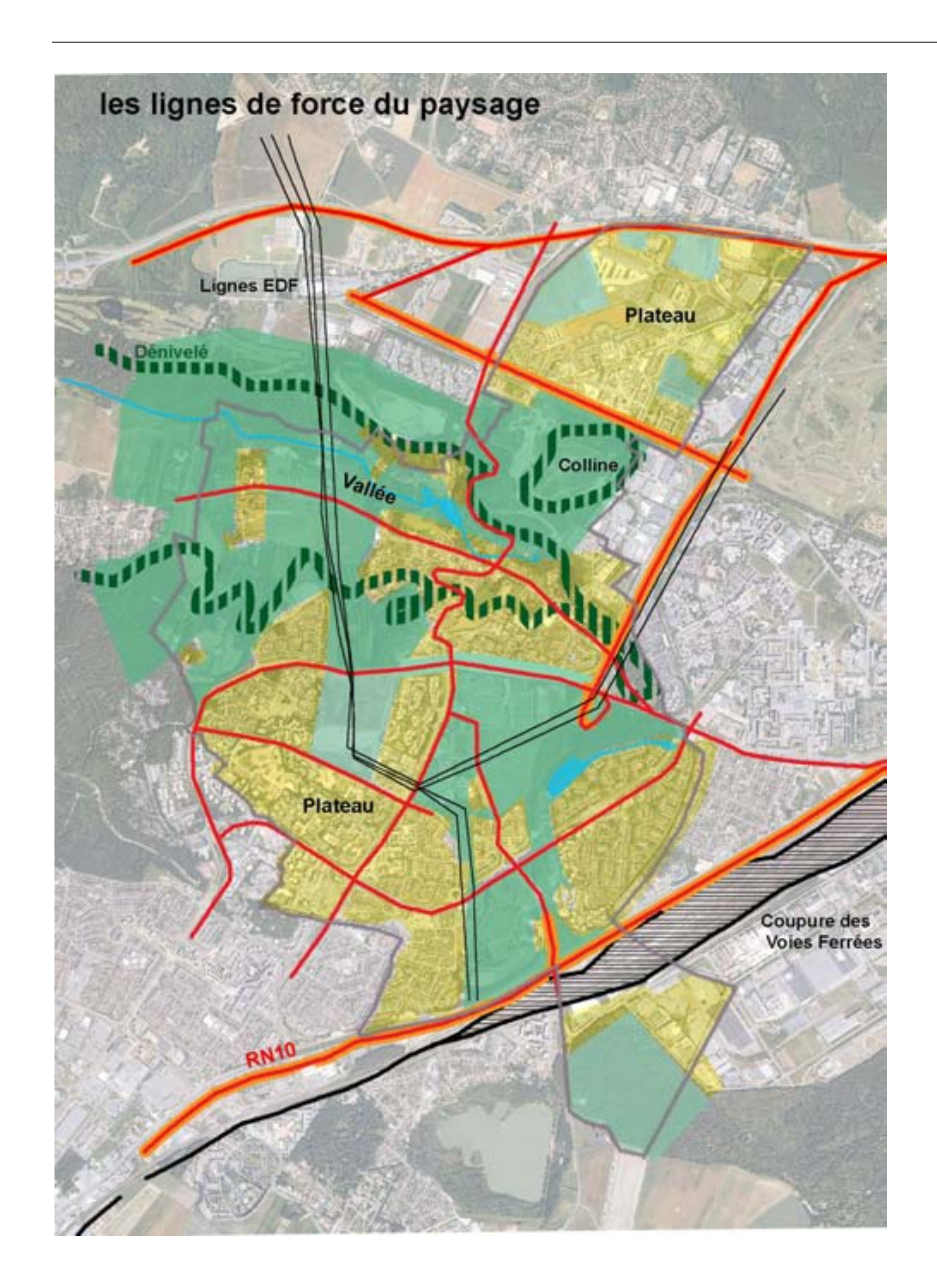
Mais ces trois typologies ne forment pas une trame bien réticulée et continue. L'usage des modes doux pour se déplacer dans la vie quotidienne n'est donc pas aisé. Le maillage existant ne permet pas toujours de véritables parcours cohérents et continus. Les points de passage à l'intersection des voies et les traversées de quartier ne sont pas optimaux et sont parfois même dangereux.

Des projets de liaison existent tout de même, pour compléter la trame actuelle et accroître la continuité de l'ensemble.

Un autre élément important à prendre en compte et à développer en complément du réseau de pistes et bandes cyclables est le parc de stationnement pour les vélos, clairement insuffisant et ne favorisant pas l'utilisation de ce mode de déplacement. Au cœur des centralités, à proximité des équipements publics, des équipements commerciaux, des zones d'emplois et dans les ensembles de logements collectifs, doivent donc être intégrés des espaces de stationnement fonctionnels pour les vélos.

Le Quartier des 7 Mares présente ainsi la particularité de rassembler de nombreuses fonctions mais l'accessibilité à l'espace public « sur dalle » et l'offre en stationnement pour les vélos sont nettement insuffisants en regard des besoins sur ce secteur. Et l'amélioration de ces conditions pourrait avoir un effet d'entraînement sur l'utilisation de ces modes doux.

II. Diagnostic urbain



A. Les éléments majeurs de composition du paysage : les images d'Elancourt

1. Un paysage marqué par la topographie

Le paysage d'Elancourt est marqué par :

- la topographie du site : vallée, coteaux, plateaux, colline,
- la trame paysagère : champs, forêts, espaces verts aménagés,
- les grands axes de circulation : RN 10 / voies ferrées, RN 12, RD 912, R 12,
- les axes structurants du plateau,
- les faisceaux de lignes RTE qui traversent la commune,
- les secteurs urbanisés,
- la colline, visible de l'ensemble du territoire, qui apparaît comme un des éléments majeurs du paysage d'Elancourt.

2. Trois unités paysagères

La topographie d'Elancourt façonne les grandes entités qui fondent l'identité communale :
La commune s'est développée dans la vallée et sur les plateaux en 3 unités bâties correspondant à 3 périodes distinctes :

- le village, dans la vallée : cœur historique de la commune, composé à l'origine d'habitat à l'alignement le long de la route de Montfort sur laquelle sont venues se greffer des voies desservant de l'habitat individuel et des opérations groupées,
- la ville-centre sur le plateau : cœur historique de la Ville Nouvelle caractéristique de la conception des années 70 : urbanisme de dalle, immeubles collectifs en plan libre, opérations groupées d'habitat individuel, voies structurantes privilégiant la circulation automobile,
- le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre, mêlant habitat (ilots de collectifs et individuels sous forme d'opérations groupées), commerces, équipements et secteurs d'activités.

Chacune de ces unités est nettement séparée des autres par les éléments de relief et développe son identité et son paysage propre.


les champs dans la vallée


Le bassin de la Muette


Les coteaux boisés


Le clocher de l'église et la Colline


La rue de Montfort


La vallée Favière au cœur du village


Les lotissements

3. Paysage de la vallée

La vallée du rû d'Elancourt se développe selon un axe est/ouest, de part et d'autre de la route de Montfort, en continuité de la commune de Jouars-Pontchartrain.
La vallée est limitée par le front végétal des coteaux boisés à l'abri desquels elle développe son caractère particulier au sein de la commune.
La présence de la colline marque fortement le paysage de la vallée dont elle constitue un point de repère essentiel.

L'ouest de la vallée présente un paysage rural agricole ouvert sur lequel vient se poser le hameau de Launay.

Le bâti du village se développe à l'est de la vallée le long de la route de Montfort, autour du bassin de la Muette et sur le coteau sud, jusqu'au boulevard Malraux.
La rue principale, constituée de bâti ancien, est marquée par l'alignement des façades.
A contrario, dans les lotissements construits ultérieurement sur le coteau, ce sont les haies végétales et les clôtures qui marquent les limites entre les espaces publics et privés et non le bâti.

L'horizon est limité par les éléments du paysage naturel que sont les coteaux et la colline.
La présence de l'eau fonde l'image et marque le paysage du Village d'Elancourt : les abords du bassin de la Muette, aménagés comme espace de détente et de promenade, constituent un élément naturel de qualité au cœur du village.

L'église Saint Médard apparaît comme un élément de repère et d'identification du village.

Constat :

Un paysage rural en discontinuité de l'urbanisation de la ville nouvelle
Un paysage naturel dominant
Des espaces boisés préservés : l'écrin du village

Une unité et une image forte
Des éléments de repères : naturels (colline), et bâtis (église)
Des espaces publics paysagers de qualité : bassin de la Muette,…
Une harmonie entre les espaces naturels et le bâti

Mais

Peu de perception du reste de la commune

Préconisations

Préserver et protéger les qualités essentielles du paysage
Maintenir et valoriser les échappées visuelles de l'espace urbain vers les espaces naturels
Proposer des prescriptions architecturales particulières sur le village.

4. Paysage du plateau

Première commune à être urbanisée dans le cadre de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, Elancourt s'est développée sur le plateau indépendamment du village historique et en continuité de Maurepas (« bourgade Elancourt – Maurepas »).

a) Des coupures majeures.


avenue de la Villedieu


Boulevard André Malraux


Avenue B. Gregory

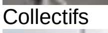

Rond point de l'hôtel de ville


Rond Point des Templiers


Lignes RTE

Le paysage du plateau est fortement marqué par le quadrillage des voies qui délimite des quartiers coupés les uns des autres.
Ces grands axes dont l'emprise est occupée par des voies de trafic, des alignements d'arbres, des espaces verts et des circulations cyclistes et piétonnes, fragmentent le paysage du plateau.
Ils sont ponctués par des ronds points traités comme des repères et des éléments d'identité.
Depuis les avenues et boulevards, la ville, ses quartiers, ses commerces, ses équipements, sont peu perceptibles.
Les lignes haute tension et les pylônes s'imposent dans le paysage du plateau en créant une contrainte pénalisante majeure.
Leur présence accentuée par la coulée verte sur laquelle elles s'implantent impose une rupture entre les quartiers est et ouest du plateau.
Au sud d'Elancourt, les voies SNCF et la RN 10 séparent la zone d'activités du reste de la commune.

b) Des paysages bâtis discontinus



Collectifs


Transformateur RTE




individuels


Front urbain

Le paysage bâti se développe suivant 3 types principaux :

1. les immeubles collectifs : principalement issus des conceptions urbaines des années 70, ils se présentent sous forme de plots ou de barres (Petits Prés) libérant au sol des zones de stationnement ou des espaces collectifs paysagers. Des opérations plus récentes telles que la villa des Lys (Nouvelle Amsterdam) et la résidences des Quatre Rivières (Haie à Sorel) sont marquées par de nouvelles formes architecturales.

2 l'habitat individuel : marqué par l'uniformité architecturale des constructions de chaque secteur et par les limites public / privé : haies et clôtures.

3. le paysage industriel : implantations juxtaposées de structures diverses, essentiellement métalliques, sans traitement paysager.
Le poste électrique implanté au cœur du plateau et les lignes haute tension qui en partent défigurent le paysage urbain d'Elancourt.

Les immeubles collectifs des Petits Prés, de la Haie à Sorel et du quartier des 7 Mares, visibles depuis les grands axes, contribuent à définir le paysage urbain du plateau et ferment les perspectives.

c) Des grands espaces non bâtis



La Villedieu dans la Coulée verte


La coulée verte des Réaux


Les jardins familiaux


Des espaces verts le long des grands axes (avenue B. Gregory) La Colline ferme la perspective

Le paysage du plateau est marqué par la présence de vastes espaces non bâtis paysagés résultants pour partie de contraintes techniques : lignes haute tension, réserve pour prolongement de la voie R 12.
Le bassin de la Boissière, Le Parc des Coudrays, la Coulée Verte, constituent des espaces naturels publics de qualité.
Un vaste secteur d'équipements (terrains de sports, jardins familiaux, parc France Miniature) occupe l'espace central de la commune et crée une rupture entre l'est et l'ouest du plateau.

Constat :

Une diversité de paysages d'habitat collectif, individuel, d'activités et d'équipements juxtaposés.
Des perspectives orientées sur les immeubles du centre et la colline, permettant un meilleur repérage sur le territoire.
Un paysage marqué par la présence d'espaces verts de qualité.

Mais

Un paysage urbain discontinu et fragmenté par des axes de circulation et des espaces naturels aménagés.
Des quartiers peu perceptibles depuis les grands axes.
Forte présence des pylônes RTE.
Pas d'espaces publics urbains majeurs : des ronds points comme repères et pas de place.

Préconisations

Création de liaisons et de cohérence par valorisation des espaces naturels : Coulée verte,…
Création d'un « axe de la valorisation » permettant de fédérer les quartiers du plateau aujourd'hui « isolés ».
Constitution de fronts urbains.

5. Paysage de la Clef-de-Saint-Pierre

Dernière période d'urbanisation de la commune, le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre présente des types de paysages variés mis en cohérence par une composition urbaine globale et une trame d'espaces publics : places, rues, mail piéton.

Le paysage bâti de la Clef-de-Saint-Pierre présente 3 aspects :

- Les immeubles collectifs : fronts bâtis, alignements marquant les rues et les places, enseignes commerciales, mobilier urbain.
- L'habitat individuel : nappes pavillonnaires structurées.
- Les activités : ce secteur est notamment marqué par le bâtiment EADS qui ferme le quartier.

Le quartier est ponctué par les équipements publics dont les architectures rompent avec celles des logements.

Le quartier est dominé par la Colline : espace vert structurant qui même s'il lui est extérieur marque fortement le quartier. Cependant, cet espace n'est pas valorisé.
La tour du beffroi marque le paysage de la Clef-de-Saint-Pierre.


Des fronts bâtis


Des espaces publics et des repères


Des pavillons

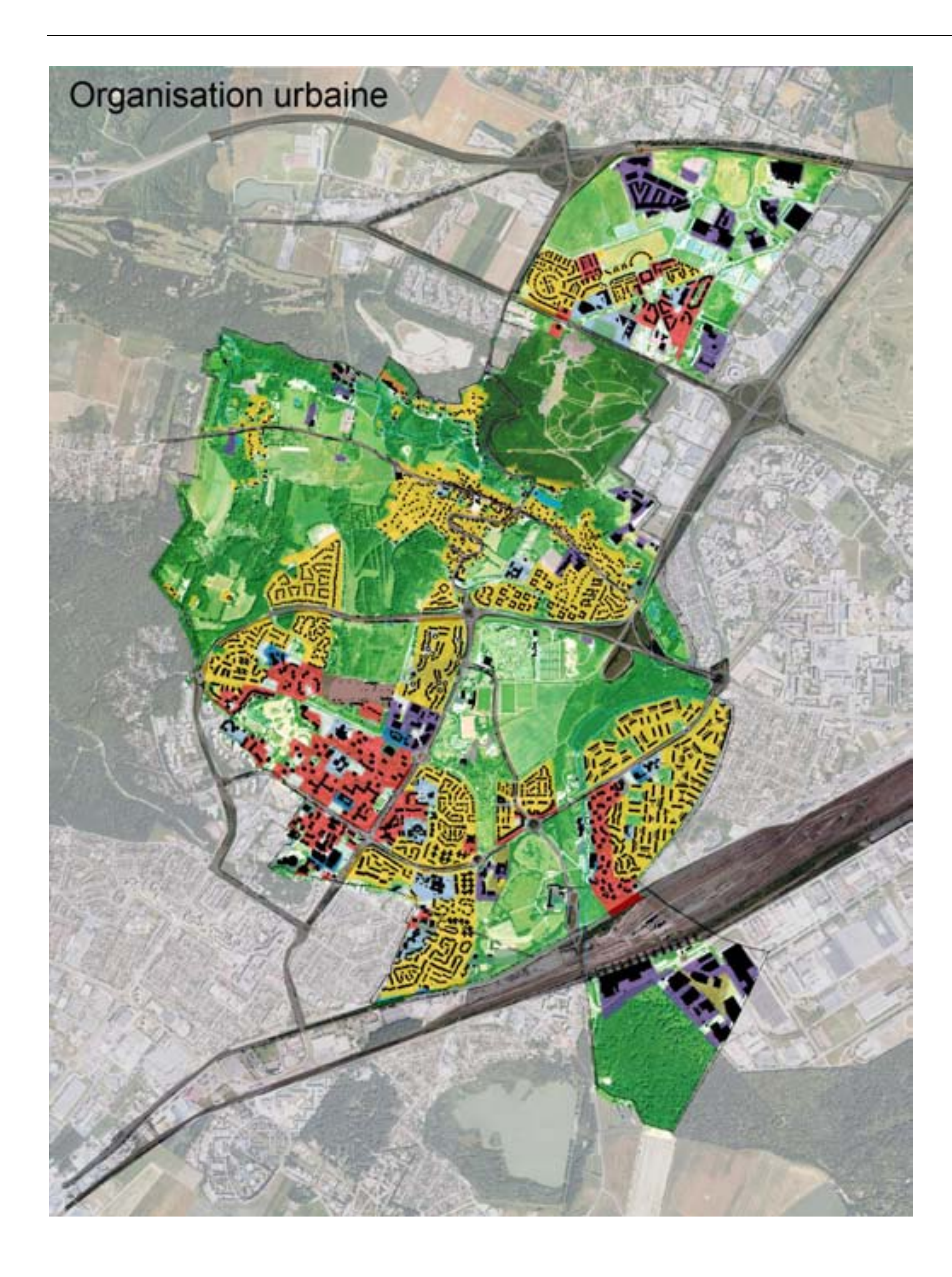
<u>Constat</u> :
Une unité urbaine coupée du reste de la commune et de l'agglomération.
Une image forte et une identité avec des repères : beffroi, colline.

Mais

Pas de perception de la commune : une unité urbaine à part.
Un quartier trop « autonome », isolé et peu relié, sans réelle relation et sans échange avec le reste de la commune.

<u>Préconisations</u>

Prendre en compte les éléments de cohérence du quartier dans les opérations futures.
Poursuivre l'urbanisation en assurant une transition harmonieuse entre le secteur d'activités et le secteur résidentiel.
Aménager la Colline comme un véritable élément d'identité de la commune et dans l'agglomération.
Compléter et rendre lisible les liaisons vers le Village et le reste de l'agglomération.



Synthèse de l'analyse du paysage

- Trois entités majeures indépendantes développant leurs propres identités paysagères.
- Des ruptures fortes causées par la topographie, les voies, la Coulée Verte.
- Des paysages naturels variés et de qualité.
- Un impact pénalisant des lignes RTE dans le paysage du Plateau.
- Un paysage bâti diversifié.
- Un élément majeur du paysage mais non valorisé : la Colline.

B. Les entrées de ville : les limites d'Elancourt

Vue depuis R 12

Rond Point de Laubach

Entrée vers le Village

RD 58

Depuis Pont de la Villedieu

Au niveau de la Commanderie

RD 58

Une entrée de ville est un espace de référence où se donne à lire l'image de la commune.

Le territoire d'Elancourt présente 2 types d'entrées de ville.

1. Les entrées principales.

Ce sont les accès à la commune depuis les grands axes régionaux : RN 10, RN 12 et R 12 :

a) Entrée depuis la RN 10.

Du pont de la Villedieu au rond point des Templiers, le paysage est celui d'un axe routier bordé par des espaces naturels (en partie conditionnés par la réserve pour le prolongement de R 12). Depuis le pont de la Villedieu et la bretelle d'accès de la RN 10, la Commanderie des Templiers est assez peu perceptible.

La RD 58 ne paraît entrer réellement dans Elancourt qu'au niveau du Rond Point des Templiers et du front bâti des Réaux.
Le traitement de cette entrée de ville ne tire pas parti de l'importance de la Commanderie, élément important du patrimoine de la commune.

b) Entrée depuis la RN 12 et R 12

La véritable entrée dans la commune se fait au rond point de Laubach qui permet d'accéder sur le plateau et au village.
Depuis le rond point, on ne perçoit que très peu le village et pas encore le paysage urbain du plateau.


L'entrée ouest du village : l'église en fond de perspective.


Entrée Clef-de-Saint-Pierre


Avenue de la Villedieu


Entrée des Sept Mares


Entrée depuis Maurepas (est)


Entrée depuis Maurepas (ouest)



2. Les entrées de ville secondaires :

Ce sont les accès à Elancourt depuis les communes limitrophes.

a) Entrées du plateau

Sur le boulevard du 19 mars 1962 et sur l'avenue de la Villedieu, les entrées à Elancourt depuis Maurepas sont essentiellement perceptibles par la signalisation : le tissu et le traitement des voies ayant été conçus en continuité.

Les bâtiments des Sept Mares et du Capitole, visibles depuis ces deux accès, marquent l'identité d'Elancourt et de son centre.

Les entrées par le carrefour de la Boissière depuis Trappes et par le rond point du Gandouget depuis Maurepas se font à partir de rond point sur le boulevard André Malraux, qui contourne le Plateau.
La ville n'est que peu perceptible depuis ces entrées.

b) Entrées du village

L'entrée ouest du village marque bien la transition entre les espaces cultivés et l'urbanisation.
Elle révèle le tissu ancien de la Route de Montfort et révèle les éléments de patrimoine que sont l'ancienne mairie école et le clocher de l'église Saint Médard.

c) Entrée de la Clef-de-Saint-Pierre

L'accès au quartier de la Clef-de-Saint-Pierre se fait à partir du rond point Marcel Dassault d'où le Beffroi, bâtiment symbole de l'identité du secteur, est directement perceptible.
La présence de la Colline marque le caractère de cette entrée.

L'aménagement du terrain désaffecté situé face au rond point, dans l'axe de composition majeur du quartier permettra de finaliser l'entrée à la Clef-de-Saint-Pierre.

Synthèse :

Des entrées de ville peu affirmées et peu symboliques qui ne révèlent pas toute la vie de la commune.
Des limites communales floues.
Des entrées de ville marquées par des rond points.
Des aménagements possibles pour renforcer le caractère de l'entrée de ville depuis la RN 10.


Eglise Saint Médard


Ferme Gozet




La ferme du Mousseau


La Commanderie depuis le rond point

La commanderie vue du ciel

C. Le patrimoine bâti : la mémoire d'Elancourt

L'histoire de chaque entité de la commune a laissé en héritage ses éléments de mémoire qui sont les témoins de son passé, de son développement et de son identité.

1. Le patrimoine d'intérêt général :

La Commanderie des Templiers de la Villedieu est un élément majeur du patrimoine de la commune et de l'agglomération.
Sa fondation remonte au XIIème siècle, indépendamment du village d'Elancourt.

Laissée à l'abandon après avoir été utilisée comme locaux agricoles et distillerie, la Commanderie des Templiers a été acquise par l'Etablissement Public d'Aménagement pour y accueillir un centre culturel de rayonnement communal et à l'échelle de l'agglomération. Aujourd'hui, des réflexions sont en cours sur son devenir.

La Commanderie, témoin et symbole de l'histoire, n'entretient de relation avec le territoire de la commune que par la Coulée verte ;
Elle reste peu perceptible depuis les axes et ne participe pas au développement de la commune malgré sa position sur un secteur qui s'est développé dans les années 70, 80, 90 et 2000 (Réaux Nord).
Sa localisation sur une des entrées principales de la commune et à proximité de la RN 10 est un atout pour un éventuel développement touristique de la Commanderie des Templiers.
La commanderie des Templiers est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Des prescriptions architecturales concernent les édifications alentours qui nécessitent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

2. Le patrimoine local

a) Le patrimoine bâti du village

- Deux fermes témoignent du passé rural et agricole de la commune :
  L'une, la ferme du Mousseau, à l'entrée du village depuis le plateau, a été restructurée et réhabilitée en centre culturel communal (salle de spectacle, théâtre, salle de danse, ateliers artistiques…).
  L'autre, la ferme Gozet, est située à proximité, au lieu-dit « le Fond des Roches ».

- L'église Saint Médard, dont la construction a commencé au Xème siècle est située au centre du cœur historique de la commune. Elle est le point de repère principal du village et est un témoin essentiel du passé du territoire.

- L'ancienne mairie école du village est un autre élément important de l'histoire d'Elancourt. Son réaménagement en Musée de l'Education permet de conforter cette vocation en relation à l'éducation.


Le capitole


Le Capitole depuis les Nouveaux Horizons




Le Capitole depuis La Nouvelle Amsterdam


Les Sept Mares

- Le Village d'Elancourt compte deux lavoirs :
  Le lavoir de l'Hermanderie entièrement rénové
  Le lavoir de la Muette, aujourd'hui en ruine.

- La Coudraie, ancienne ferme transformée en château, nichée dans un site exceptionnel à proximité des Elancourtines, du Gandouget et du Village, présente un véritable intérêt patrimonial pour la commune.

- La fondation Méquignon accueille un établissement d'accueil pour enfants dans des bâtiments construits de 1863 à 1869.
C'est un élément de repère dans le paysage rural entre Jouars et le village d'Elancourt.

- le moulin de Fréquembault

b) Le patrimoine bâti du Plateau.

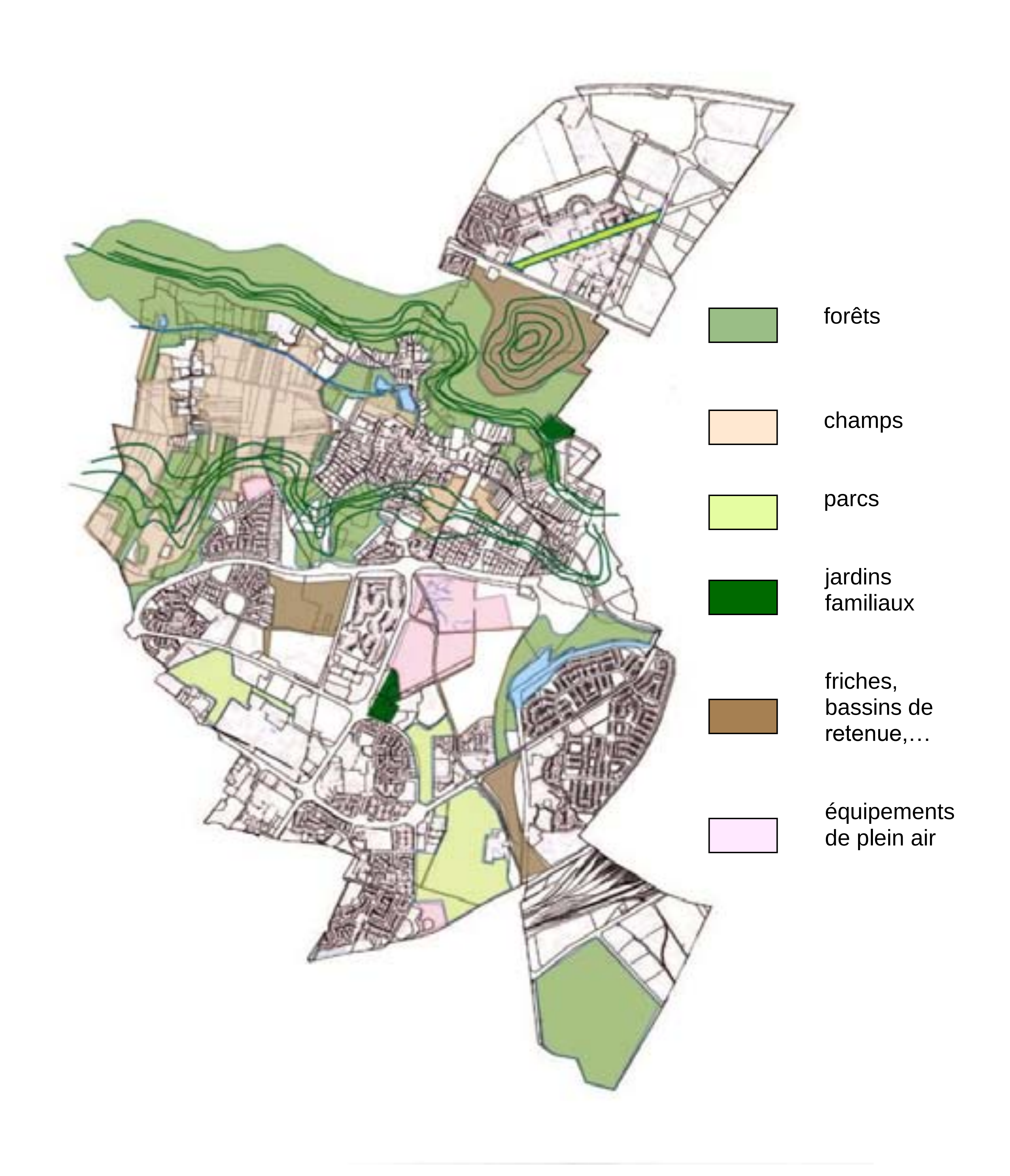
Sur le plateau, l'architecture des bâtiments atteste des époques de construction de la Ville Nouvelle et des innovations architecturales.

Les immeubles des 7 Mares (architecte : Deslandes), l'immeuble du Capitole (architecte : Kalisz), sont des éléments repères de la commune, de son centre, et de son histoire. Bâtiments typiques et témoins des conceptions architecturales et urbaines de années 1970, ils souffrent aujourd'hui, malgré des qualités indéniables, d'une image négative liée à la représentation collective stigmatisant ce type de construction et à leur vieillissement (aspect).

Synthèse.

Un patrimoine riche et diversifié réparti sur le Village et le Plateau.
Des potentiels de valorisation et de mise en relation des éléments de patrimoine du Village.
La Commanderie de la Villedieu : un témoin du passé à valoriser.
Des bâtiments contemporains qui constituent le patrimoine moderne de la commune.

D. Les espaces non urbanisés : un élément essentiel de la composition d'Elancourt



Les espaces naturels occupent une partie importante du territoire de la commune. Ils participent à la composition urbaine et contribuent à la qualité du cadre de vie d'Elancourt.

1. Les espaces boisés : les écrins du Village

Ils recouvrent les coteaux de la vallée, les pentes de la Colline et les berges du bassin de la Boissière.
Au sud, le bois de Trappes se prolonge sur le territoire d'Elancourt au niveau de la zone d'activités.

Ces secteurs de forêts sont une composante importante du paysage d'Elancourt.
Les forêts sur les reliefs des coteaux forment un véritable écrin pour le village.

2. Les champs : le passé rural d'Elancourt

De nombreux espaces cultivés occupent le fond de la vallée, entre la commune de Jouars Pontchartrain et l'ouest du village.
Le hameau de Launay se développe sur ce secteur agricole.

Des espaces de culture, de part et d'autre du cimetière, occupent le centre du village et offrent une grande qualité paysagère (autour de la sente du noyer et du cimetière).

Ces espaces n'ont pas de zonage spécifique au POS actuel, ils seront marqués spécifiquement en zone A (agricole) dans le prochain document d'urbanisme.

3. Le bassin de la Muette et les espaces verts du village.

Conçu au XIIIème siècle, puis laissé à l'abandon, le bassin a été réaménagé en 1990 par la Communauté d'Agglomération. Il est devenu un élément central du village et accueille des manifestations et des activités de loisirs .
Il est au cœur d'un secteur en développement du village : lotissement de la Muette, et constructions d'individuels récents autour de la place de la Muette.
Le bassin constitue un élément majeur du possible aménagement d'un parcours le reliant au site du moulin de Fréquembeau par le fond de la vallée d'une part et à la colline d'autre part.

4. Les parcs urbains : la qualité de vie des quartiers

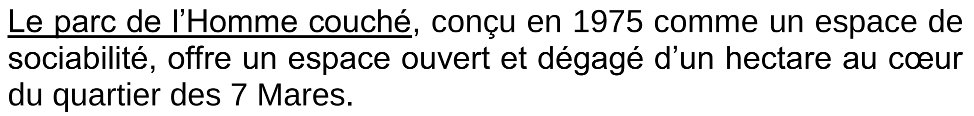
Les parcs aménagés sur le plateau (Coudrays, Coulée verte) offrent des espaces de qualité à l'échelle des quartiers de la commune.
Leur aménagement est lié à un objectif prioritaire des aménageurs de Saint-Quentin-en-Yvelines : constituer de grandes coupures vertes et aménager des espaces paysagers internes aux quartiers en même temps que la construction des bâtiments.



Le parc des Coudrays,
conçu par l'architecte paysagiste Michel Corajoud, est le premier à avoir été aménagé sur Elancourt, entre 1971 et 1973.
La réalisation du parc a précédé celle des constructions du quartier qui l'entoure.
Il a été réhabilité par la Communauté d'Agglomération en 2006.



Le parc de l'Homme couché, conçu en 1975 comme un espace de sociabilité, offre un espace ouvert et dégagé d'un hectare au cœur du quartier des 7 Mares.



Le parc et ses accès aux équipements (lycée, Palais des Sports, Ecole de musique, Maison sociale) sont toutefois peu lisibles depuis la rue centrale commerçante.

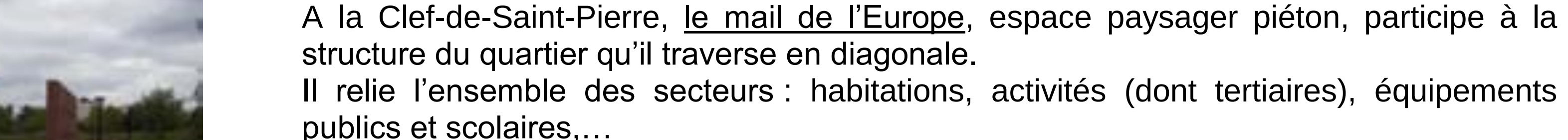




La coulée verte, qui s'étire du nord au sud du Plateau, est issue de la volonté d'origine des aménageurs de préserver une vaste zone verte entre les unités urbaines d'Elancourt - Maurepas et de Trappes – La Boissière.
Elle se compose de deux ensembles :
1. La partie nord accueille les équipements sportifs Guy Boniface, le centre de loisirs des Quatre Arbres, le centre social Anthonioz-de Gaulle, la Maison des Sports, le point animation jeunes et l'école privée Sainte-Thérèse.
Le Parc de loisirs France Miniature occupe une surface importante du nord de la coulée verte, en entrée de ville.
Les jardins familiaux occupent l'ouest de ce secteur, face à la zone d'activités des 4 arbres, au cœur d'un secteur en évolution entre la Haie à Sorel et les Réaux Nord.



2. La partie sud a été conçue comme un écrin pour la Commanderie des Templiers, traité comme une grande prairie bloquée par un jeu d'alvéoles.
Cet écrin isole la Commanderie des quartiers et le reste de l'urbanisation d'Elancourt.
Le stade de la petite Villedieu est implanté au sud de la coulée verte.



A la Clef-de-Saint-Pierre, le mail de l'Europe, espace paysager piéton, participe à la structure du quartier qu'il traverse en diagonale.
Il relie l'ensemble des secteurs : habitations, activités (dont tertiaires), équipements publics et scolaires,…

Au cœur du village, le jardin des 5 sens propose un petit espace de détente aux habitants.

5. La trame verte : une amorce de continuité

a) Les espaces verts internes aux quartiers : des espaces de voisinage



A l'intérieur des quartiers, des allées, venelles, tracent des cheminements piétons.
Ces parcours restent toutefois des liaisons internes aux quartiers, la présence des axes de circulation empêchant leur continuité d'une unité à l'autre**.**



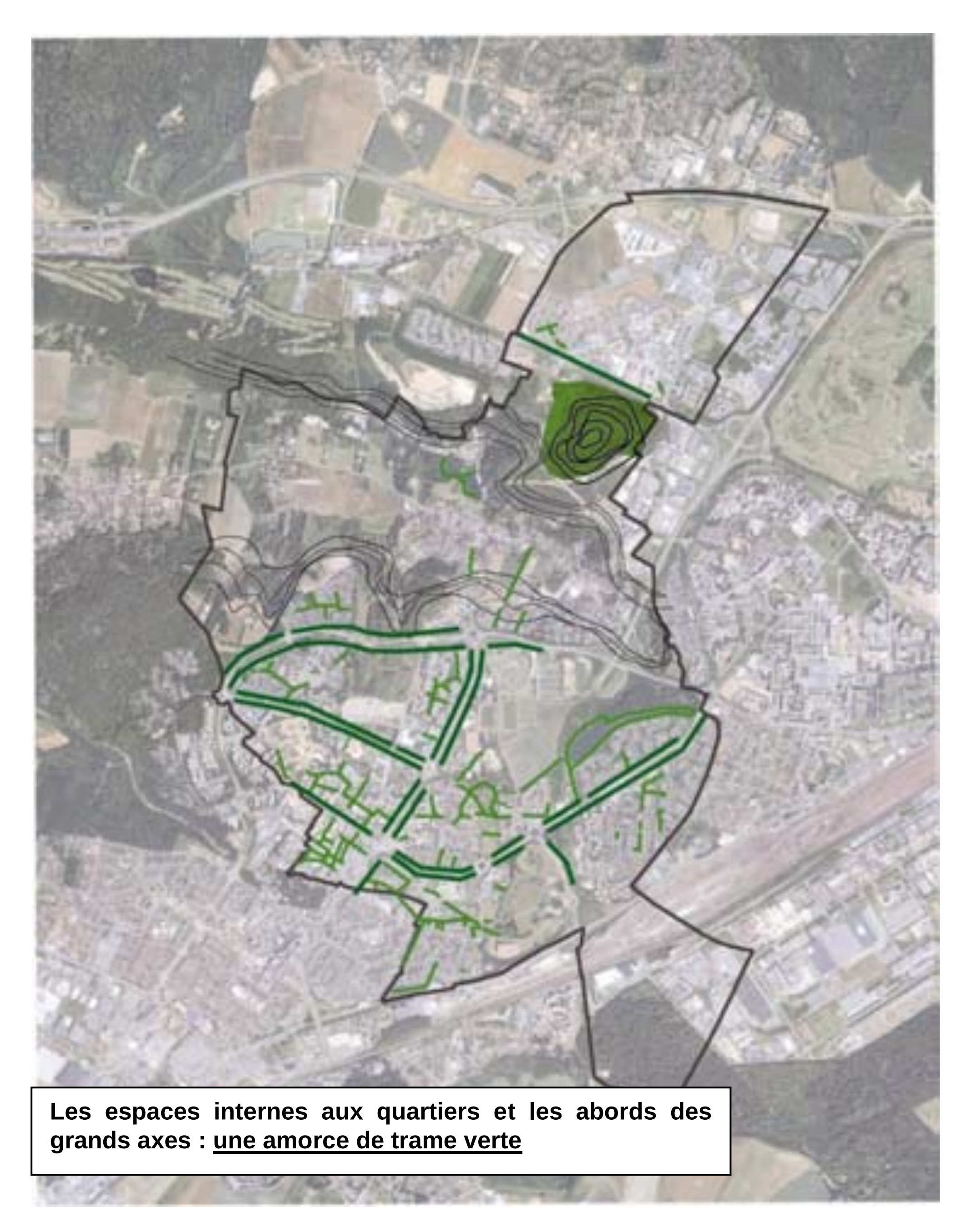




L'avenue de la Villedieu



Le Boulevard Malraux



Les espaces internes aux quartiers et les abords des grands axes : <u>une amorce de trame verte</u>

b) Le long des grands axes : des continuités sur le Plateau.

Les larges emprises des grands axes ont permis la création d'allées piétonnes et de pistes cyclables sécurisées par rapport à la circulation automobile.

Ces aménagements amorcent un réseau de liaisons douces, essentiellement sur le plateau, qui reste dépendant du tracé des voies principales et ne pénètre pas à l'intérieur des quartiers.

<u>Le prolongement de cette trame permettant de relier les unités urbaines de la commune se heurte à la topographie du village et à la présence et au caractère actuel de la colline.</u>

6. Des espaces à vocation technique de service : des délaissés

Le transformateur RTE et les lignes haute tension imposent des contraintes importantes dans le paysage et l'aménagement d'Elancourt et provoquent des ruptures imposées dans le tissu.
Ils isolent les quartiers du Gandouget et des 4 Arbres.
Au nord du terrain, un terrain de l'ordre de 55 800 m² limité à l'ouest par le bassin de retenue du Fond des Roches reste en friche. <u>Cet espace est classé en zone NA du POS actuel, mais sa constructibilité est limitée par la présence des lignes haute tension</u>.



Dans le secteur de la Villedieu, la réserve pour le prolongement de R 12 laisse un espace qui sépare le quartier de la Commanderie des Réaux et le reste de la commune.





la Colline depuis la ferme du Mousseau :
la Clef-de-Saint-Pierre, au nord, est totalement isolée.

7. La Colline : un enjeu majeur

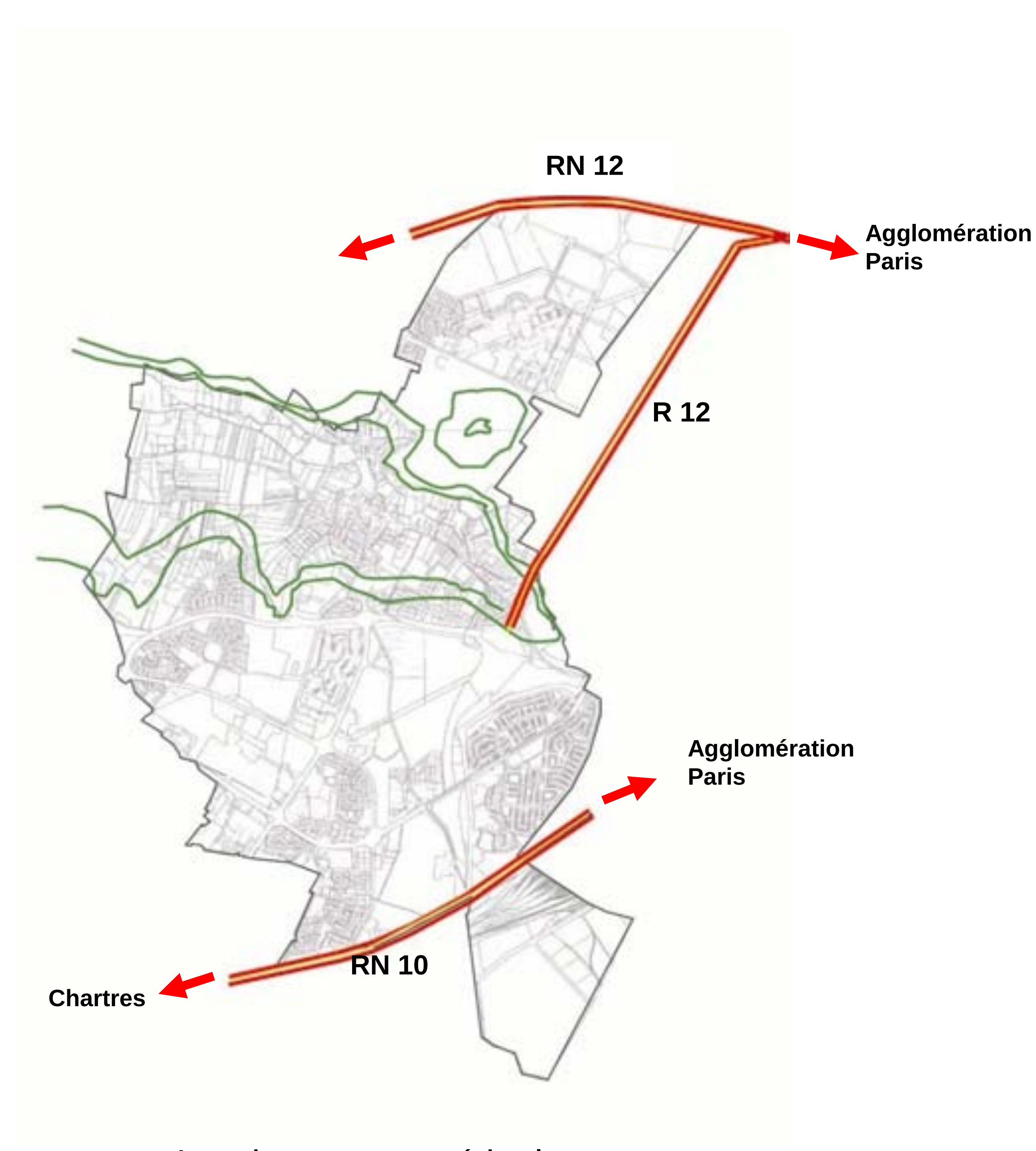
Ancien lieu de stockage des terres extraites de la Ville Nouvelle, aujourd'hui sous valorisée, peu utilisée et principalement en friche (quelques manifestations sportives se déroulent tout de même sur ce site, notamment « La Revancharde » - compétition VTT - et la « Course de la Colline d'Elancourt », - compétition de course à pied -), la colline d'Elancourt, point culminant d'Île-de-France, fait l'objet d'études d'aménagements paysagers orientées vers un projet concernant les sports de montagne (VTT, luge d'été, tyrolienne, circuit de promenade).
Son aménagement, financé par la Communauté d'Agglomération, permettra, en plus de lui donner une vocation intercommunale et régionale, de conforter son rôle essentiel de repère dans le paysage d'Elancourt et de relier le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre au reste de la commune.
Les aménagements paysagers sont prévus pour 2008 et seront suivis ensuite par les aménagements sportifs. La réalisation du projet est prévue pour 2010.

La colline reste à inscrire dans un réseau de liaisons vertes incluant les espaces majeurs et le patrimoine du village (bassin de la Muette, vallée et rû d'Elancourt), la Clef-de-Saint-Pierre et la Base de loisirs.

Synthèse.

Des espaces naturels éléments de la composition urbaine et de l'identité d'Elancourt.
Des espaces de qualité.
Une trame verte inachevée.
La Colline : un enjeu majeur pour la commune et l'agglomération.

Préconisations :
Compléter le maillage des liaisons douces pour les inscrire dans une trame verte d'agglomération.
Favoriser les liaisons inter-quartiers par les espaces verts.



Les voies structurantes régionales

E. Le réseau viaire : hiérarchisation et coupures urbaines

La trame viaire d'Elancourt s'organise selon 3 types de voiries :

- Les voies structurantes à l'échelle de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la région.
- Les voies structurantes à l'échelle de la commune et des communes limitrophes.
- Les voies internes aux quartiers.

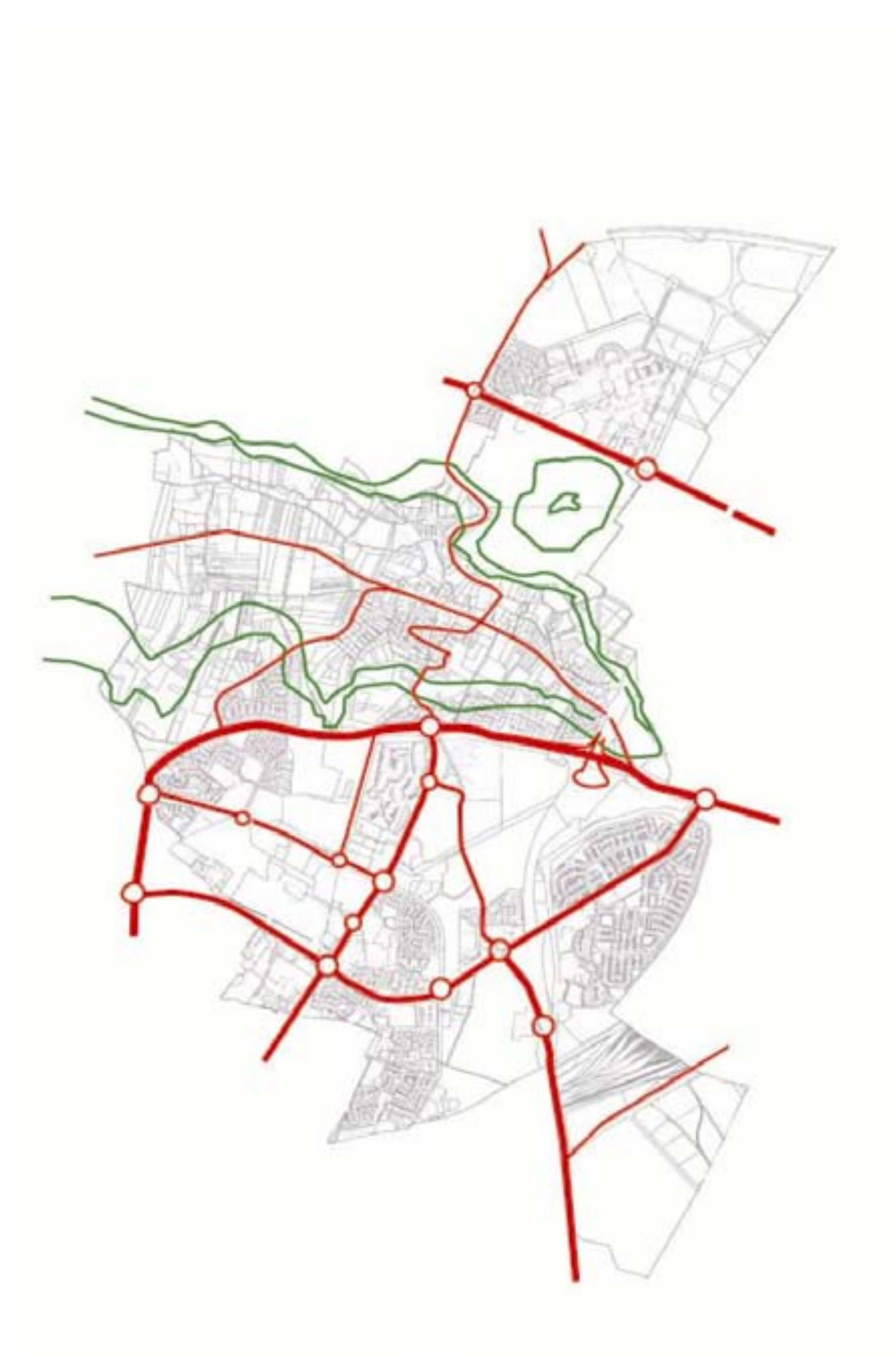
1. Les voies structurantes régionales :

Deux grands axes, complétés par un troisième axe de liaison, marquent le territoire d'Elancourt : la RN 12, la RN 10 et le barreau R 12.

La RN 12 marque la limite nord de la commune et du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre.
Sa liaison avec Elancourt se fait à partir de la voie rapide en tranchée R 12.
Depuis cette voie, on voit la Colline et le beffroi de la Clef-de-Saint-Pierre, mais l'entrée à Elancourt se fait à partir d'un échangeur et on n'entre véritablement dans la commune qu'au rond point de Laubach d'où on remarque essentiellement le parc « France Miniature ».

La servitude liée au prolongement de R 12 crée une rupture entre le quartier de la Commanderie / Villedieu et les quartiers centraux.

La RN 10 et les voies ferrées marquent une rupture forte au sud et isolent la zone d'activités du reste d'Elancourt.



Les voies de liaisons communales

2. La trame viaire communale :

Les caractéristiques des voies reliant Elancourt aux communes limitrophes sont liées aux époques de développement de chaque secteur ;

1. Le village d'Elancourt était relié aux communes voisines par un axe est / ouest : la route de Montfort / route de Trappes, et par un axe nord / sud : la route du Mesnil / rue des Gatines, dont le tracé vers le Mesnil est encore présent sur le Plateau ;
L'urbanisation du village s'est d'abord développée le long de ces voies inscrites dans la topographie et le parcellaire agricole.
Le pavillonnaire se développe également à partir du tracé des anciens chemins : route de la Muette, chemin de Paris, chemin de la Coudriette, chemin des vignes, chemin des côtes,…

Les voies de desserte des lotissements se greffent sur l'axe principal est / ouest.

2. Dans les années 70, l'urbanisation du plateau s'est organisée à partir du tracé d'axes structurants reliant Elancourt à Maurepas et à Trappes :

- Un axe nord/sud majeur : Boulevard du 19 Mars 1962 / Boulevard du 8 Mai 1945 / Boulevard Gregory reliant Maurepas, le centre des 7 Mares et le Village.
- Un axe est/ouest reliant Trappes, les 7 Mares, Maurepas : l'avenue de la Villedieu, doublée au nord par le Boulevard Malraux. Cette trame est/ouest est complétée par la rue de la Haie à Sorel.

<u>Ces voies dont l'emprise et le traitement s'apparentent à des voies rapides plus qu'à des boulevards urbains marquent fortement le paysage du plateau et participent à la fragmentation du territoire.</u>

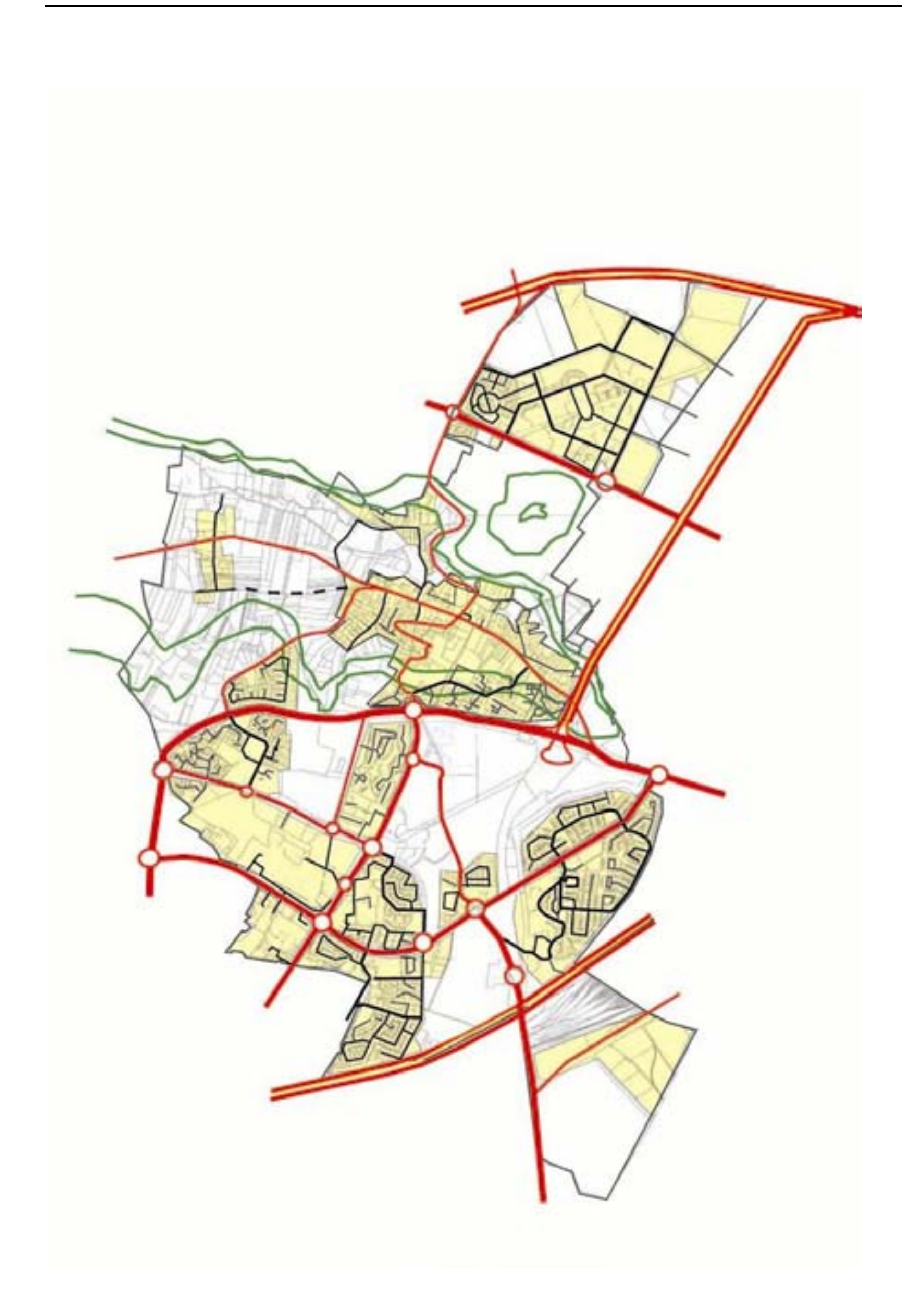


avenue du 8 mai 1945



avenue de la Villedieu

La ville est peu perceptible depuis les grands axes de circulation.



Des poches bâties à l'intérieur du réseau de voies.

3. Voies internes aux quartiers

A l'intérieur des quartiers, des voies de desserte internes viennent se raccrocher aux axes structurants inter quartiers, le plus souvent en un seul point.
Les dessertes des opérations, qui se terminent le plus souvent en impasse, complètent cette structure viaire très hiérarchisée qui renforce le caractère introverti des quartiers.

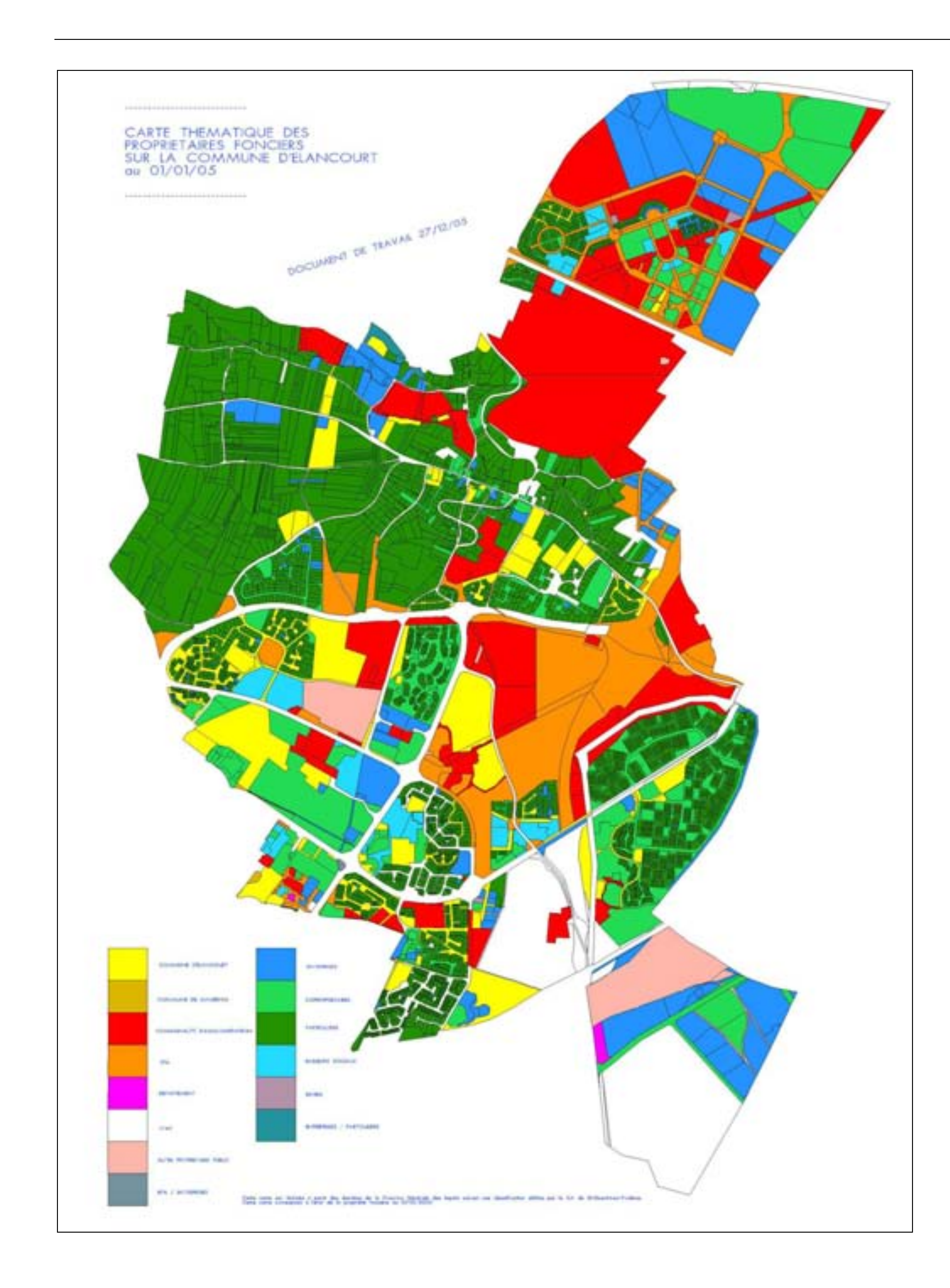
Le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre s'organise à partir d'une trame viaire à caractère « urbain traditionnel » : tracé d'îlots, fronts bâtis, stationnements le long des rues,…

Synthèse

Des avenues et boulevards traités comme des voies de circulation rapide, des ronds points comme articulations.
Des grandes voies de transit qui créent des ruptures entre les quartiers : des poches bâties dans le réseau de voirie.

L'organisation et le profil des voies induisent un renfermement des quartiers sur eux mêmes.
Une amorce de boulevard urbain existe sur la partie sud de l'axe nord/sud du plateau.

Préconisations :
Atténuer les coupures pour favoriser les liaisons entre les quartiers.
Créer de véritables boulevards urbains, notamment sur l'avenue du 8 Mai 1945, axe de liaison Nord/Sud.



F. Parcellaire et structure foncière : la maîtrise du développement

Le passé agricole du territoire d'Elancourt reste présent dans le parcellaire de la vallée.
Les parcelles en lanières y sont le plus souvent étroites et s'étendent d'un chemin à l'autre.
Elle sont encore occupées par des cultures ou des espaces boisés dans l'ouest de la vallée et sont le support de l'habitat du village.
Ce parcellaire rural n'a été remodelé que pour les opérations de lotissement des années 70 le long du boulevard Malraux et à l'ouest du village.

Sur le Plateau et à la Clef-de-Saint-Pierre, la structure parcellaire a été entièrement remaniée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle :

- de grandes parcelles accueillant les copropriétés d'habitat collectif, les activités et les espaces et équipements publics,
- des petites parcelles essentiellement privées dans les lotissements d'habitat individuel.

a) Répartition foncière : un foncier partagé entre la puissance publique et de petits propriétaires.

- une structure foncière où domine le particulier dans le village, les secteurs d'habitat et d'activités.
- de grandes parcelles communales essentiellement support d'équipements.
- De grandes parcelles appartenant à la Communauté d'Agglomération, essentiellement sur la coulée verte et la Colline d'Elancourt.
- Deux grands terrains d'Etat : Coulée verte de la Villedieu (hors Commanderie des Templiers) et bois de Trappes.

<u>Synthèse</u>.

Un parcellaire agricole encore visible dans la vallée.
Un développement sur terrains privés potentiels autour du hameau de Launay : maîtriser pour éviter le mitage.
De grands terrains publics supports d'un développement maîtrisé : Réaux, Colline,…



G. Les espaces bâtis : Elancourt, une ville / des quartiers.

Les 4 entités construites qui composent la commune présentent chacune ses propres éléments de composition, ses éléments de centralité, ses modes de développement et son identité :

1.Le village et le hameau Du Launay, dans la vallée, sont des secteurs composés essentiellement d'habitat individuel dans un cadre naturel préservé. L'habitat se développe autour des axes historiques et du bourg d'origine.
La zone d'activités des Côtes au nord-est prolonge celle de Trappes, sans lien avec le Village.

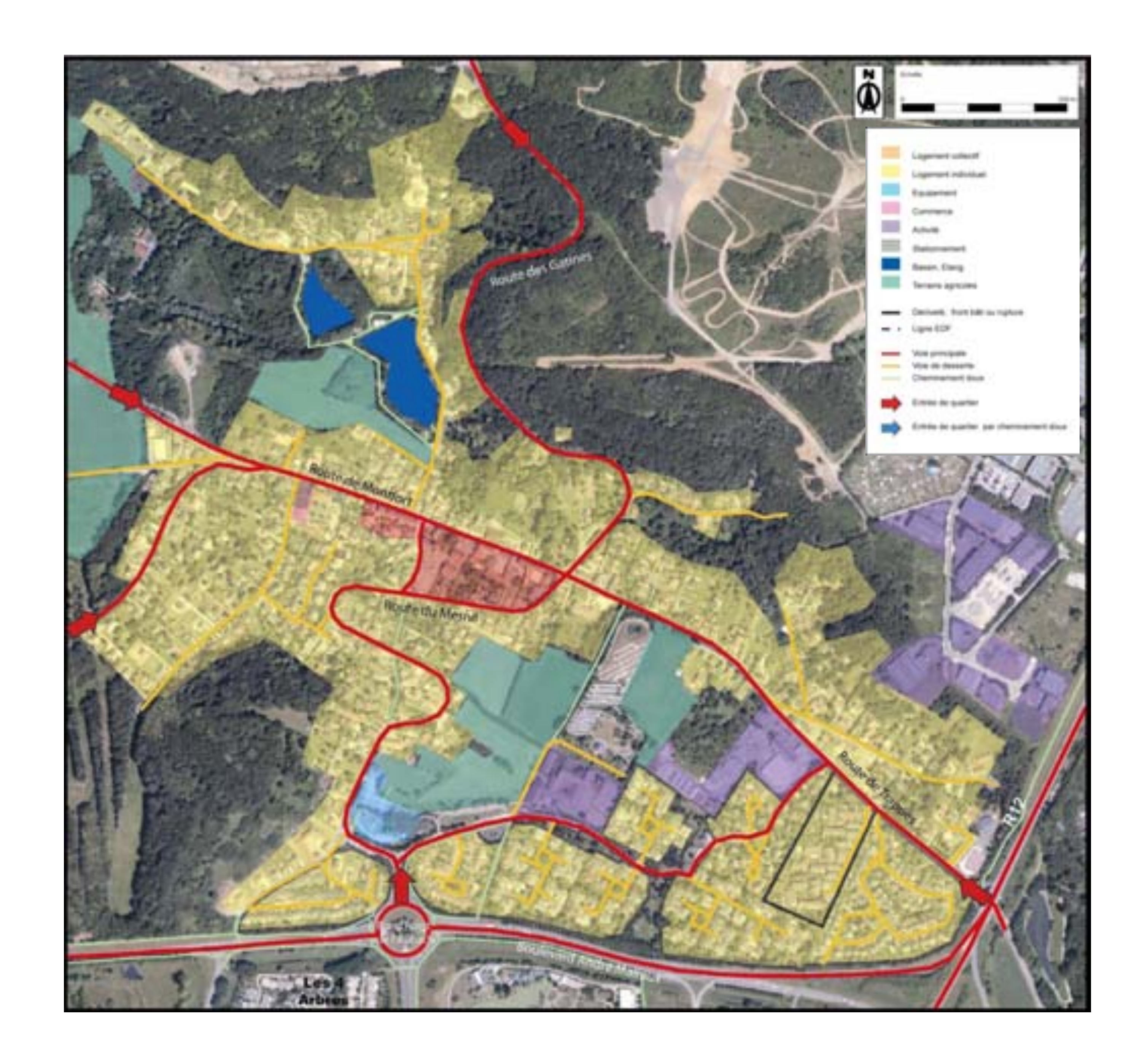
2. Le plateau est un secteur d'opérations groupées d'habitat collectif (à l'ouest), d'individuel, de commerces regroupés en centres de quartiers et de petits secteurs d'activités (4 arbres, Villedieu). Ces quartiers diversifiés au cadre de vie agréable mais dissociés présentent pour certains des difficultés.
L'ouest du plateau, étroitement lié par son histoire à Maurepas, est un secteur représentatif de l'urbanisme fonctionnaliste des années 70 : séparation voitures / piétons, construction sur dalle, immeubles plots.
Le centre des Sept Mares qui regroupe les équipements administratifs et culturels est excentré par rapport aux habitations du plateau et de l'ensemble de la commune.

La composition du plateau est fortement marquée par des ruptures entre les secteurs bâtis :
- les voiries.
- la coulée verte, qui regroupe des espaces verts publics paysagers, des terrains de sport, les jardins familiaux et le parc France Miniature, crée des ruptures entre les secteurs bâtis.

3. La Clef-de-Saint-Pierre, située au nord de la commune, est un quartier composé d'un secteur mixte d'habitat/commerce/équipements et d'un secteur d'activités.
Le quartier est totalement isolé du reste de la commune et de son centre par la forte présence de la colline.

4.La Zone d'activités Trappes Elancourt, située au sud, est totalement isolée de la commune par la RN 10 et les voies SNCF.
Elle fait partie intégrante de la ZA Trappes Elancourt.

1. Le village : noyau historique.



Le cœur historique d'Elancourt s'inscrit dans la vallée, de part et d'autre de la route de Montfort et présente une identité bien particulière au sein de la commune.

Le village est limité par les terres agricoles à l'ouest et les coteaux boisés au nord et au sud.
Il est séparé du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre par la Colline et du plateau par le boulevard A. Malraux.
Depuis le rond point de Laubach, seul point de liaison avec le centre, le village n'est que très peu visible.
La rue des Gâtines permet la liaison avec le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre en contournant la Colline.

A l'ouest, près de Jouars Pontchartrain, le hameau de Launay connaît un développement par la constructions de maisons individuelles.
Le hameau est nettement séparé du village par un secteur agricole.

La trame viaire du village reprend le tracé historique sur lequel se greffent les voies de desserte des secteurs d'habitat individuel.
Le village est essentiellement un secteur d'habitat dans un environnement naturel préservé de qualité : bassin de la Muette, forêts,…

Il se développe selon 3 modes principaux d'occupation du sol :

1. Le bourg, centre aggloméré du village
Il se compose de bâtiments anciens à R+1, souvent en meulière, en alignement sur la rue, entre lesquels s'intègrent des opérations récentes de petits collectifs densifiant notamment la profondeur des parcelles en lanière.
Les trottoirs de la rue de Montfort sont étroits et la circulation automobile problématique.

2 .L'habitat individuel implanté isolément
Il se développe sur les parcelles en lanière, situées sur les coteaux, le long des voies de liaison au bourg.
Les constructions présentent une diversité de formes, d'architectures, de matériaux, de clôtures.
Ce secteur évolue et se densifie actuellement par l'implantation d'habitat individuel au gré de la topographie et des opportunités du parcellaire, notamment autour de la place de la Muette.

3. L'habitat individuel sous forme d'opérations groupées.
Il se développe en individuels ou en bande sur le coteau. Ce secteur se présente sous forme d'unités juxtaposées développant leurs propres formes.
Chacune présente un caractère homogène par l'architecture, le traitement des clôtures, le paysagement.
Ces opérations ont été réalisées dans le cadre de l'urbanisation de la Ville Nouvelle.
Au centre du village, le lotissement de la Muette accueille 22 lots de maisons individuelles.

vue du Boulevard Malraux : pas de visibilité du village


L'entrée du village : rond point de Laubach


La rue de Montfort


Une opération récente


Individuels« isolés »


Individuels groupés


La ferme du Mousseau


La ferme Gozet


Le clocher de l'église


Le centre commercial du Village

L'identité et l'image du village sont affirmées par la présence de repères historiques :

- Eglise Saint Médard
- Ancienne mairie école, dans laquelle sera aménagé le futur musée de l'Education.
- Ferme du Mousseau : équipement culturel communal
- Lavoirs.

Sur le lieu dit « le Fond des Roches », la ferme Gozet est un témoin de l'histoire rurale de la commune.

En plus des équipements de proximité (écoles, centres de loisirs), le Village accueille des équipements majeurs (ateliers municipaux, Centre culturel du Mousseau).
Le nouveau cimetière d'Elancourt occupe une partie du lieu dit « la vallée Favière », espace non construit au cœur du secteur urbanisé.
La fondation Méquignon accueille un orphelinat dans des bâtiments construits de 1863 à 1869 et est un élément de repère dans le paysage rural entre le village et le hameau de Launay.

Il ne reste que la boulangerie au centre commercial du village.

Un secteur d'activités et des jardins familiaux sont implantés au pied de la Colline, sans aucune relation avec le village et en continuité avec la ZA des Côtes de Trappes.

L'aménagement des abords du bassin de la Muette et la préservation des espaces boisés qui marquent les franges du village contribuent à la qualité de son environnement.

Constat :

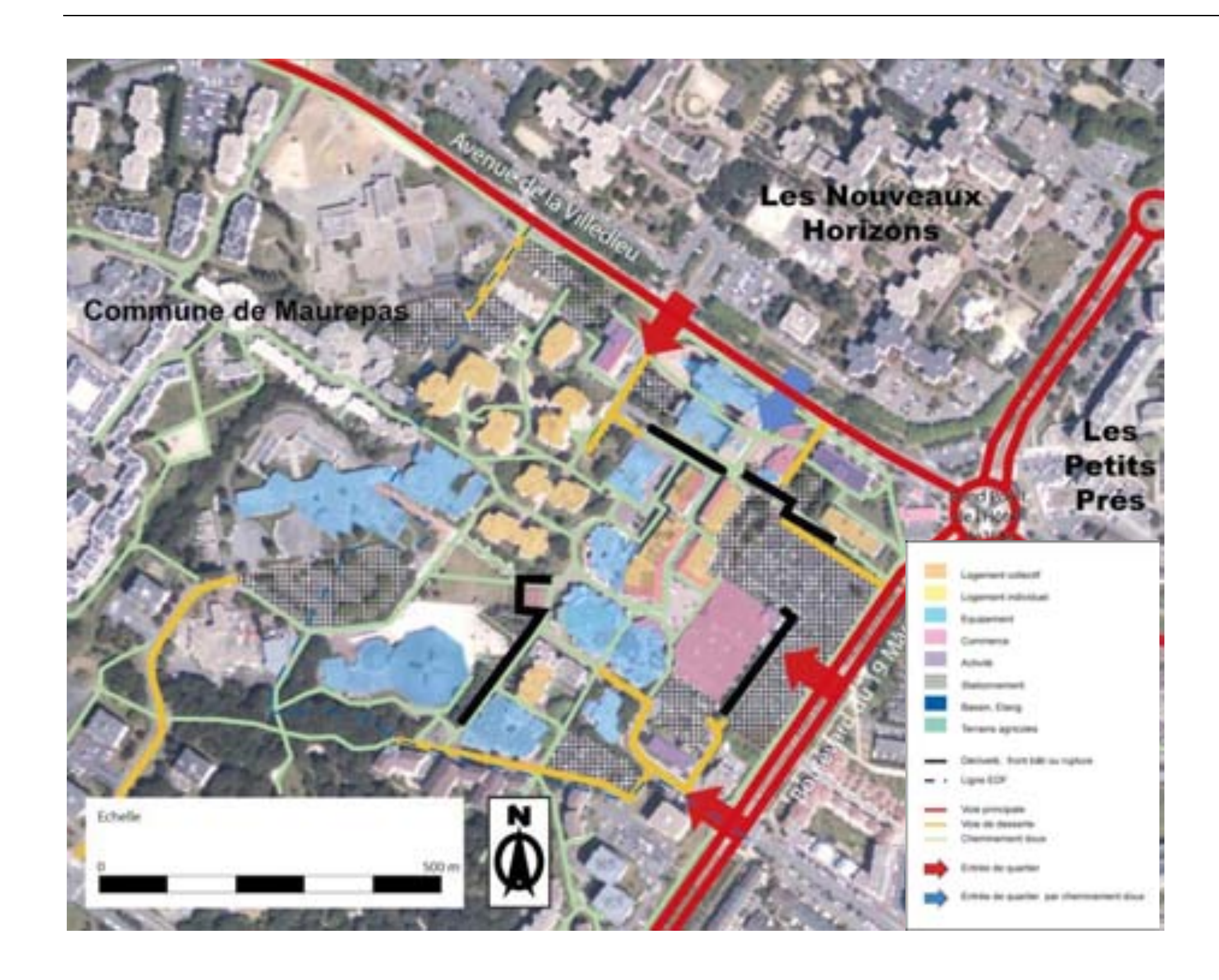
Un secteur singulier de la commune par la géographie et la structure urbaine, niché dans un environnement de qualité.
Une image et une identité : caractère rural témoignage du passé agricole de la commune, éléments de patrimoine bâti.
Des potentialités de développement.

Mais :

Un secteur isolé du reste de la commune visuellement et fonctionnellement.

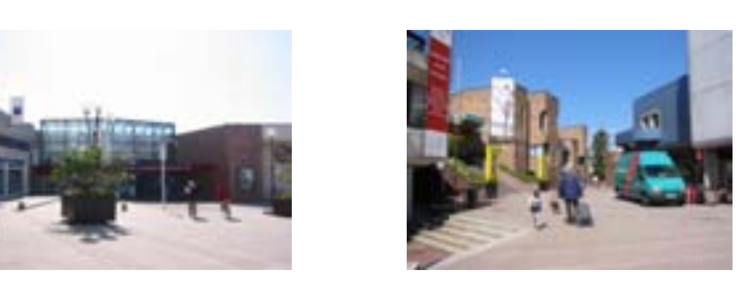
Enjeux / préconisations :

Préserver l'image du village en appuyant les développements éventuels sur le paysage et la morphologie du bâti.
Renforcer les liaisons au reste de la commune.
Marquer l'entrée du village.
Faire de la Colline une rotule avec le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre.
Valoriser les éléments de patrimoine naturel et bâti.




Depuis le rond Point de l'Hôtel de Ville


Rue intérieure : Chemin aux Bœufs


Place du commerce

Les équipements culturels


Vers la Grenouillère et le parc de l'Homme Couché

2. Les Sept Mares : une centre fermé et donc peu lisible

Le quartier des Sept Mares, conçu comme centre identitaire de la bourgade Elancourt / Maurepas a été aménagé au milieu des années 70 comme un lieu de vie, d'animation et d'échanges associant, autour d'une place et d'une rue piétonne, des équipements commerciaux, administratifs, scolaires, socio éducatifs, des logements et des bureaux.

Lors de la création du quartier, Maurepas faisait partie de la Ville Nouvelle. La conception du centre des Sept Mares ne tenait ainsi pas compte des limites communales et il est étroitement imbriqué à Maurepas par le tissu d'équipements (dont le Lycée à cheval sur les deux communes et d'autres équipements publics comme le collège et l'école de musique) et par le tissu urbain.

Le quartier des Sept Mares est limité coté Elancourt par le boulevard du 19 Mars 1962 et l'avenue de la Villedieu.

L'urbanisme du quartier est représentatif des années 70 : fonctionnalisme, séparation voitures / piétons, construction sur dalle impliquant des dénivelés et perte de la référence du niveau naturel, façades en béton brut.
La Maison pour Tous (Prisme) était pensée comme un élément essentiel de ce centre.

Le centre des Sept Mares se referme sur lui-même et n'est que très peu perceptible depuis les voies.
Les espaces publics majeurs (place de la Mairie, place du Commerce) ne s'ouvrent pas sur les axes de liaison.
Depuis les avenues, on ne voit que la façade de l'Hôtel de Ville et de l'immeuble « Le Capitole » et les aires de stationnement.
L'arrière du supermarché est plus perceptible depuis le boulevard du 19 Mars 1962 par le biais de panneaux d'affichage que par l'architecture et le rapport à la rue.

Les accès piétons à la rue centrale sont peu lisibles, difficiles d'accès et sans mise en relation franche avec les voies et les circulations de la commune : les différences de niveau liées à la conception sur dalle et les nappes de stationnement créent des obstacles visuels et fonctionnels pour les piétons et entraînent des difficultés de repérage.

La rue piétonne qui distribue les commerces et équipements (chemin aux bœufs) est intériorisée et non visible depuis les grands axes communaux.
Elle débouche sur le parc de l'Homme Couché, le Palais des sports, le Lycée et la Maison Sociale, sans lisibilité claire des espaces et des fonctions.
Des réaménagements du centre ont eu lieu dans les années 90, notamment par la réorganisation des accès, façades et stationnements du supermarché.
En plus de sa conception d'origine ne correspondant plus à un mode de vie et de sociabilité actuelle, le centre des Sept Mares a perdu de son attractivité lors de l'édification du quartier Saint Quentin.

Le quartier des Sept Mares est composé de deux secteurs : le centre et la Grenouillère.

La Grenouillère se compose de 10 plots de logements à R+6 dont l'implantation crée des espaces collectifs au sol manquant de repères et de lisibilité.
Bien que contiguë au centre, le secteur de la Grenouillère ne lui est pas directement lié.
Comme le centre des Sept Mares, la Grenouillère se présente comme un secteur sans liaison avec la trame viaire et refermé sur lui-même par des zones de stationnement le long de l'avenue de la Villedieu.
Des travaux de requalification des espaces publics du quartier vont être réalisés avec pour objectifs de :

- désenclaver le secteur,
- résidentialiser les abords des immeubles,
- paysager les espaces extérieurs,
- restructurer les zones de stationnement.

Constat :

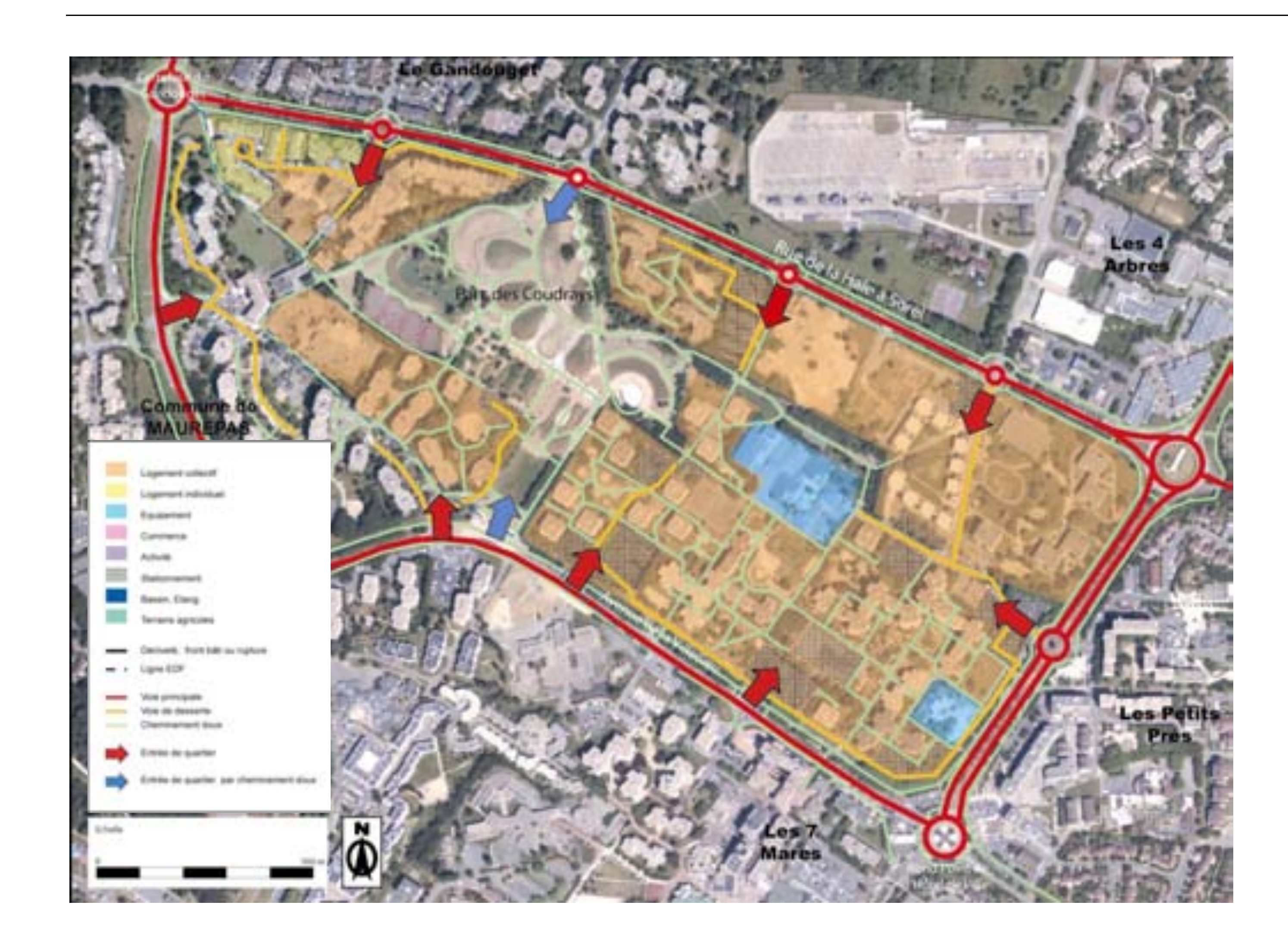
Un centre rassemblant les fonctions administratives, commerciales, culturelles.
Un élément de l'histoire de la Ville Nouvelle et de la commune

Mais :

Les fonctions du centre, mais pas l'image.
Un centre ville refermé sur lui-même, peu lisible et mal relié aux quartiers limitrophes.
Une accessibilité et un repérage difficile.

Deux secteurs distincts juxtaposés : le Centre et le Grenouillère.
Un secteur d'habitat peu relié au centre avec une définition peu claire de la hiérarchie des espaces publics et privés.

Enjeux / préconisations :
Affirmer le quartier des Sept Mares comme centre d'Elancourt :
- ouvrir pour donner à voir ce qui se passe à l'intérieur,
- créer des liaisons avec les autres quartiers,
- lui donner une image propre forte.



3. La Haie à Sorel / Les Nouveaux Horizons : un quartier vert.

Le quartier de la Haie à Sorel / Nouveaux Horizons se présente comme un grand îlot à cheval sur les communes d'Elancourt et de Maurepas.
Il est limité par les larges voies structurantes de la commune : avenue de la Villedieu, Boulevard du 8 mai 1945 et rue de la Haie à Sorel.
Les ruptures que constituent ces voies coupent le quartier du reste de la commune, notamment du centre des 7 Mares auquel il n'est relié que par deux passages piétons dont un en sous sol sous l'avenue de la Villedieu.

La Haie à Sorel est un quartier d'habitat représentatif de la conception urbaine des années 70 : séparation des circulations automobiles / piétons, zones de stationnement en périphérie, implantation des bâtiments en « plan libre » permettant l'aménagement de larges espaces paysagés piétons.
Les bâtiments sont regroupés en plusieurs grandes copropriétés organisées autour du parc des Coudrays et des équipements : école et gymnase.
La principale copropriété, Les Nouveaux Horizons, compte 1006 logements sur une surface de 13 ha.
L'architecture et l'organisation des bâtiments sont représentatives du logement collectif des années 70 : plots et immeubles de R+5 à R+13 , toitures terrasses.
Les stationnements sont localisés en périphérie de l'îlot, dégageant de larges espaces piétons paysagés plantés dégageant des perspectives sur le cœur du quartier.
<u>Ces aménagements donnent aux Nouveaux Horizons son image de quartier « vert » paysagé, de bâtiments construits dans un parc avec des cheminements piétons de statut privé, mais ouverts au public.</u>
Le centre commercial du quartier a été détruit par un incendie alors qu'il était en perte de vitesse. Le stationnement construit en sous-sol reste inutilisé.

Des opérations plus récentes ont été réalisées sur ce secteur ou sont en cours de construction : Résidence des Trois Rivières, Villapollonia (liée à la démolition d'immeubles devenus dangereux), Résidence du parc (sur le site d'une école désaffectée).
<u>Ces opérations présentent une architecture différente et rompent avec le caractère du quartier en se refermant sur elles-mêmes à l'intérieur d'espaces clos.</u>
<u>Elles marquent un axe est / ouest de renouvellement urbain d'Elancourt le long de l'avenue de la Haie à Sorel.</u>
<u>L'opération de 326 logements « Villapollonia » amorce la création d'un front bâti sur l'avenue de la Haie à Sorel et le boulevard du 8 Mai 1945.</u>

<u>L'évolution du quartier se traduit également par le projet de démolition / reconstruction de l'école de la Haie à Sorel, par la rénovation du centre de loisirs « L'île aux enfants » et par le réaménagement du parc.</u>








Les opérations récentes

Projet Villapollonia, avenue du 8 Mai 1945.

Constat :

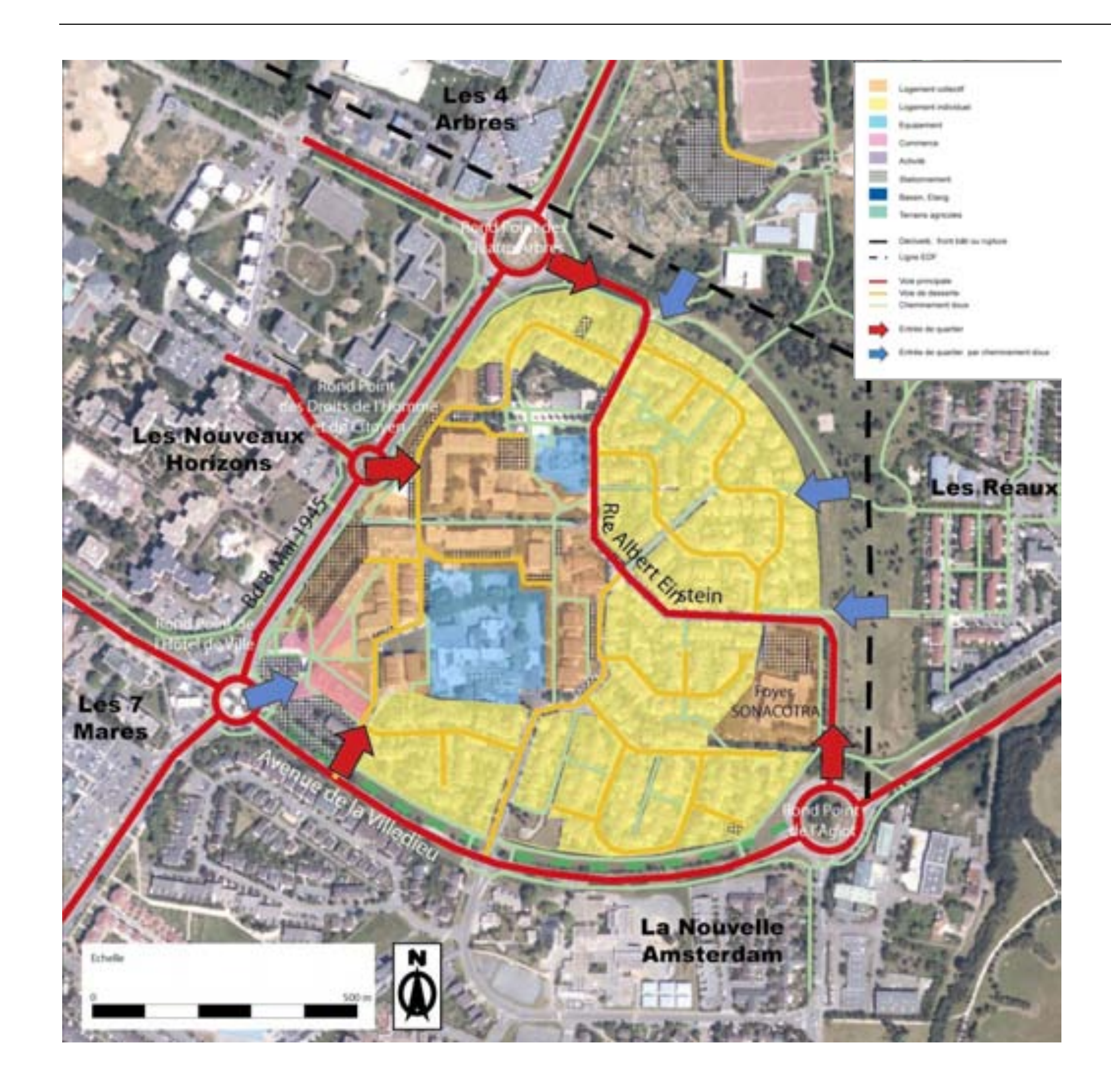
Un quartier vert avec un paysagement de qualité.
Un secteur du quartier en mutation transformant l'image du quartier et le rapport à la ville : création de fronts urbains sur les grands axes.

Mais :

Un quartier mal relié au centre.
Pas de statut clair des espaces publics, communs et privés (traversées piétonnes publiques sur des emprises privées).

Enjeux / préconisations :

Quartier à relier aux 7 Mares.
Préserver les possibilités de liaisons piétonnes actuelles et clarifier leur lisibilité et leurs statuts.









4. Les Petits Prés : deux identités.

Le quartier des petits Prés est limité par les grands axes structurants qui forment une rupture dans le tissu urbain (avenue de la Villedieu et Boulevard du 8 Mai 1945) et par la coulée verte à l'est qui le sépare du quartier des Réaux.
Depuis les grands axes, on ne perçoit que très peu le quartier qui est introverti.
Bien que proche du centre des Sept Mares, il en est séparé par la voirie dont les emprises et le traitement en rendent l'accessibilité difficile.
Le quartier des Petits Prés est un îlot de 20 hectares dans lequel résident environ 3000 habitants répartis dans 910 logements.

L'urbanisation du quartier a débuté au début des années 70 avec la construction d'immeubles collectifs en regard des 7 Mares et s'est poursuivie dans les années 80 par la construction d'habitat individuel. Les deux tiers de la surface du quartier sont occupés par les 300 maisons individuelles, le tiers restant par les 590 logements collectifs.
Il présente ainsi deux images, deux ambiances et deux formes urbaines distinctes et juxtaposées.

- Les collectifs :
Les logements collectifs sont localisés à l'ouest, sous la forme de copropriétés aux formes et architectures différentes :
- la résidence Victor Hugo (230 logements sociaux et 10 parahôtelleries), gérée par la société HLM Les 3 Vallées et intégrant le centre commercial du quartier, marque l'entrée, face au centre des Sept Mares,
- la résidence la Cité des Petit Prés (280 logements sociaux), gérée par le bailleur social « Les Trois Vallées »,
- la résidence Mozart (97 logements sociaux), gérée par la société I3F.

Les immeubles collectifs des Petits Prés marquent un point de repère important sur le plateau par leur position au centre de la commune et par leur hauteur.
Ils marquent un début d'alignement sur le boulevard du 18 Mai 1945, mais avec une frange de nappes de stationnement entre le bâti et le boulevard qui en limite la perception.
Les entrées au quartier à partir des grands axes sont peu lisibles, la circulation et le repérage interne sont rendus difficiles par la confusion entre le statut et l'usage des voies.
Les entrées des immeubles sont localisées vers l'intérieur, ce qui renforce le caractère introverti.
Les espaces extérieurs se structurent autour de squares et du mail : espaces peu lisibles et dégradés.

- Les individuels :
Les individuels se présentent comme un ensemble homogène par l'architecture des maisons et le traitement des espaces extérieurs.
La trame viaire du secteur est tortueuse et avec de nombreux culs de sac et crée des difficultés de repérage.
La qualité d'entretien des constructions et des jardins contraste avec l'image du secteur collectif.
Cette partie du quartier est en liaison avec les équipements et le quartier des Réaux par la coulée verte.

La rue Allende marque une rupture franche entre le secteur individuel et le secteur collectif.

Le quartier des Petits Prés s'articule autour de deux équipements scolaires et de squares disqualifiés.







Constat :

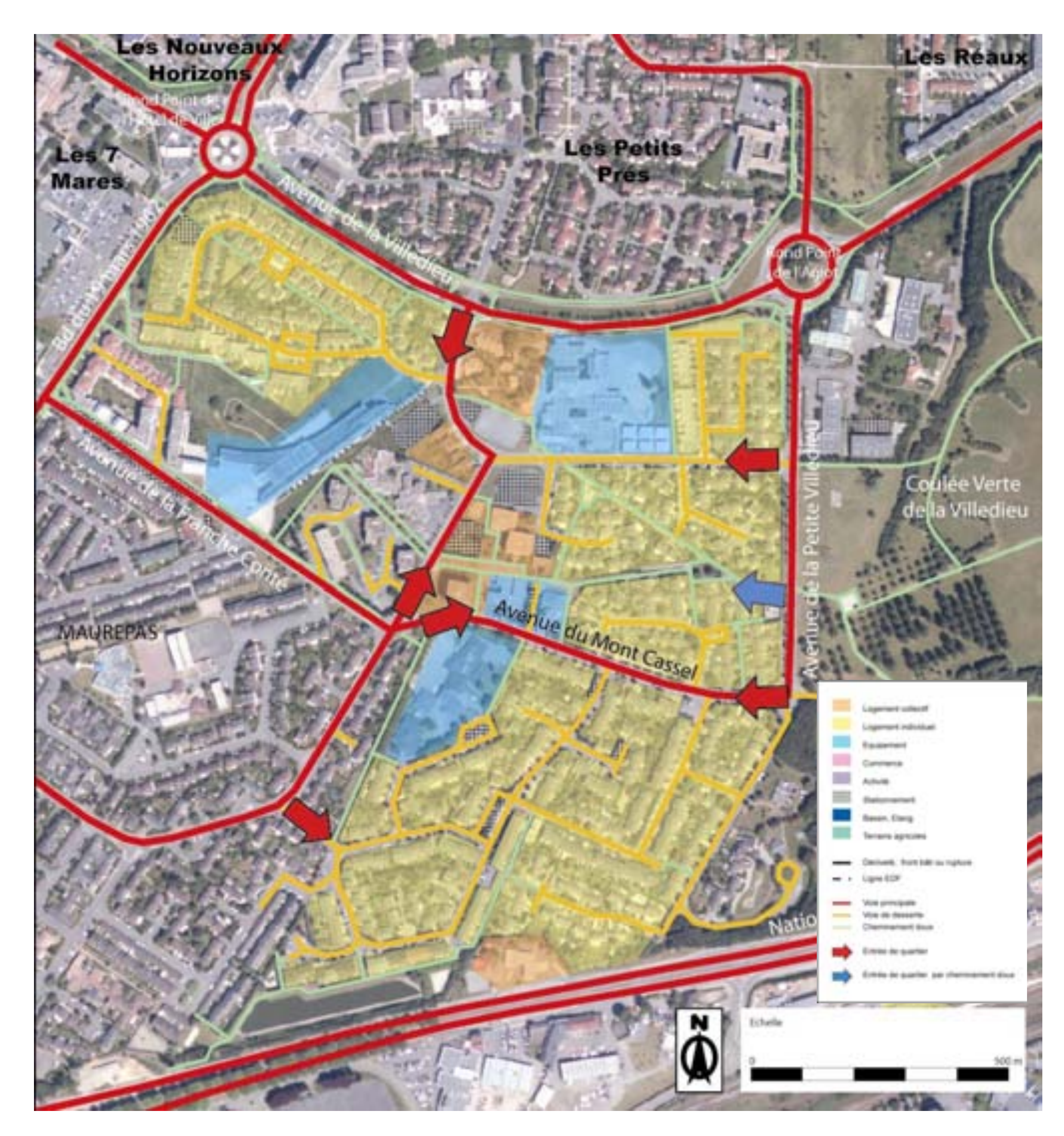
Un secteur d'habitat individuel de qualité.
Deux unités urbaines distinctes.
Des collectifs qui forment des repères dans le paysage bâti.

Mais :

Un quartier du centre qui tourne le dos aux axes.
Un secteur collectif aux espaces extérieurs dégradés et à l'image négative.
Un commerce en déclin.

Enjeux / préconisations :

Ouvrir le quartier sur le centre.
Restructurer les bâtiments collectifs et les espaces publics, dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.









5. La Nouvelle Amsterdam : calme et douceur.

Le quartier de la Nouvelle Amsterdam est limité au nord par l'avenue de la Villedieu, à l'ouest par la coulée verte et en continuité avec Maurepas (le lycée Dumont Durville est à cheval sur les 2 communes).
Au sud, la RN 10 représente une limite infranchissable.
La Nouvelle Amsterdam se compose d'opérations d'habitations de type pavillonnaire isolé ou en bande, d'un secteur de petits collectifs, d'équipements liés (scolaires / salle de prière / centre médical / école de musique) et d'une petite zone d'activités : ZA de la Petite Villedieu.

Le quartier tourne le dos à l'avenue de la Villedieu de laquelle il n'est accessible que par deux voies.
L'avenue de la Petite Villedieu à l'ouest assure une transition avec la coulée verte.

L'habitat pavillonnaire en bandes se présente sous formes d'opérations distinctes juxtaposées.
L'unité du quartier est donnée par la végétation, les clôtures , les jardins privatifs et le traitement des espaces publics : venelles, placettes piétonnes,….
Les collectifs à R + 5 constituent les points de repères du quartier.

Même si la liaison avec le centre des 7 Mares est assurée par l'aménagement de la traversée et des abords du boulevard du 19 Mars 1962, le quartier est essentiellement tourné vers lui-même et vers la Coulée verte.

Constat :

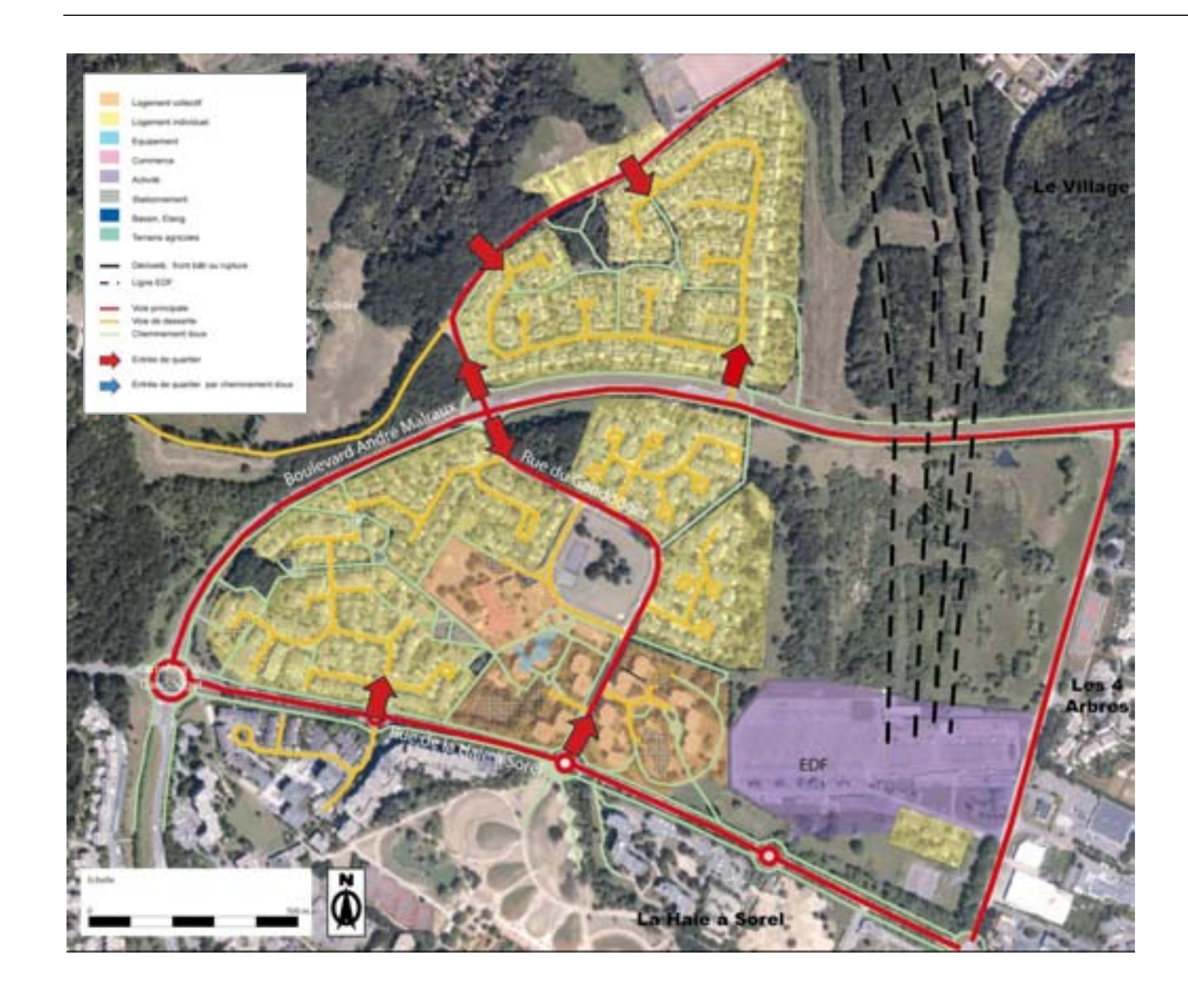
Un quartier à dominante résidentielle.
Un cadre de vie de qualité.

Mais :

Un quartier introverti et coupé du reste de la ville.

Enjeux / préconisations :

Favoriser les liaisons avec les autres quartiers et notamment avec le centre des Sept Mares.









6. Le Gandouget : un délaissé au centre d'un secteur de qualité

Le Gandouget est un quartier d'habitations individuelles et collectives conçu dans les années 70.
Il est limité par l'avenue A. Malraux au nord et à l'ouest, par la rue de la Haie à Sorel au sud et par le poste électrique et les lignes haute tension à l'est.

Le quartier s'organise autour d'un pôle d'équipements (groupes scolaires, commerces, centre de loisirs, centre cultuel) et d'un espace vert.
Les habitations ont été construites sous forme de lotissements indépendants dans leur forme, leur architecture et leur desserte.
La rue du Gandouget permet de traverser le quartier du nord au sud et de l'intégrer au réseau viaire structurant de la commune.

Le Gandouget présente deux types de paysages urbains :

1. Les maisons individuelles isolées ou en bande, sous la forme de plusieurs programmes distincts par leur forme et leur architecture
Un réseau d'espaces verts et d'allées piétonnes unifie les différents secteurs et contribue à la qualité du quartier.
L'opération « les Elancourtines », située au nord du boulevard A. Malraux forme une poche d'habitat pavillonnaire non reliée au Gandouget, mais tournée vers la forêt et la vallée.

2. Les collectifs sont situés à l'entrée sud du quartier.
La résidentialisation d'une des deux copropriétés (résidence Espace) a eu pour effet de requalifier ses espaces intérieurs, mais aussi de limiter les cheminements vers le centre commercial. Des difficultés de stationnement sont notées sur ce secteur.

L'espace vert central (1 ha) du quartier n'est pas valorisé et ne joue pas le rôle d'élément fédérateur correspondant à sa position. Une étude est en cours dont l'objectif est de redonner à ce lieu un véritable rôle de cœur de quartier.

Constat :

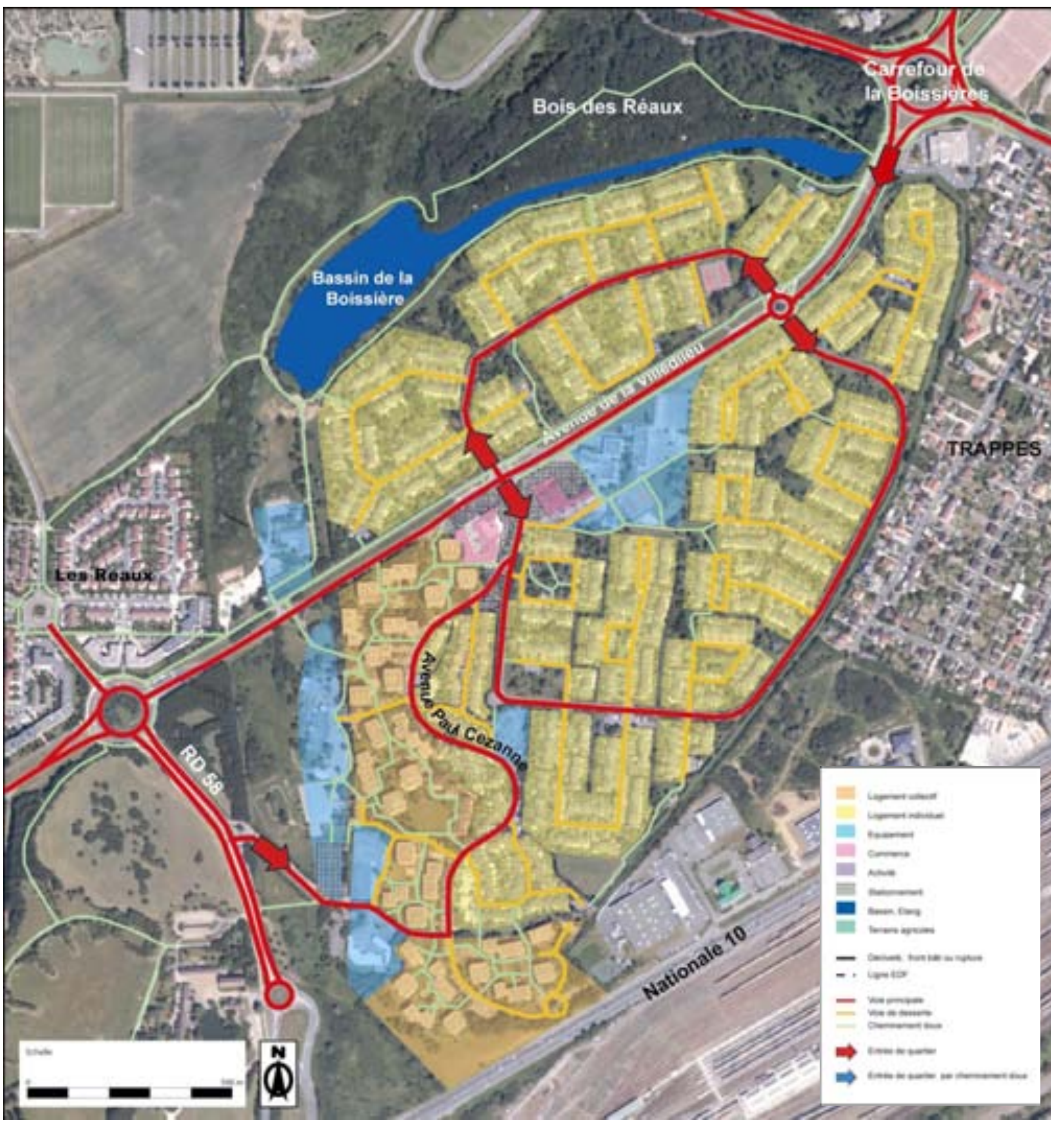
Un cadre de vie de qualité.

Mais :

Un quartier introverti tourné vers son centre.
Un espace vert central non valorisé.

Enjeux / préconisations :

Valoriser l'espace central comme cœur du quartier, en liaison avec les commerces et les équipements.







7. La Commanderie / Villedieu : un quartier à cheval sur une avenue.

La Commanderie / Villedieu est le quartier le plus à l'est de la commune.
C'est un quartier d'habitat limité au sud par la RN 10 et à l'ouest par la Coulée verte et la réserve pour le prolongement de la voie R 12, ces trois éléments isolant le quartier du reste de la commune.

L'avenue de la Villedieu assure la liaison avec le centre, mais son emprise en fait une rupture entre le nord et le sud du quartier. Elle intègre des aménagements piétons et cycles.
L'urbanisation du quartier s'est développée selon deux typologies :
- Les maisons individuelles en bande : La Commanderie.
- Les collectifs (R + 10) sur la frange ouest : la Villedieu.
Le quartier s'organise autour du centre commercial situé sur l'avenue.
Quelques commerces (la Croix de Malte) sont intégrés aux collectifs.
Le quartier possède ses propres équipements : crèche, écoles, centre de loisirs, maison de quartier, gymnase,…

Le secteur d'habitat individuel se développe selon deux entités distinctes :
1. A l'ouest du quartier, 774 maisons sont groupées par lots réguliers de 3 à 10 unités. Toutes ces unités sont identiques, chacune juxtaposant un style d'architecture différente.
Le boulevard des Templiers forme une boucle sur laquelle se greffent les voies de desserte des maisons.
Les lots sont entrecoupés d'espaces boisés et de liaisons piétonnes qui assurent des continuités et participent avec les haies de clôtures et les espaces privés à l'ambiance et à l'image de « quartier vert ».
La frange nord du quartier présente des espaces verts de qualité : berges du bassin de la Boissière, bois des Réaux, liaison piétonne vers les Réaux et la Coulée verte.
2. Le long de l'avenue Paul Cézanne, une centaine de maisons en bandes non alignées sur rue marquent la transition avec le secteur de collectifs.

Les collectifs sont implantés à l'ouest du quartier sous forme de plots ouverts sur des espaces collectif paysagers.
Des voies piétonnes permettent d'accéder aux immeubles et de traverser ce secteur qui intègre un petit centre commercial.

Constat :

Des unités bâties constituées dans un environnement de qualité.
Un quartier bien équipé.

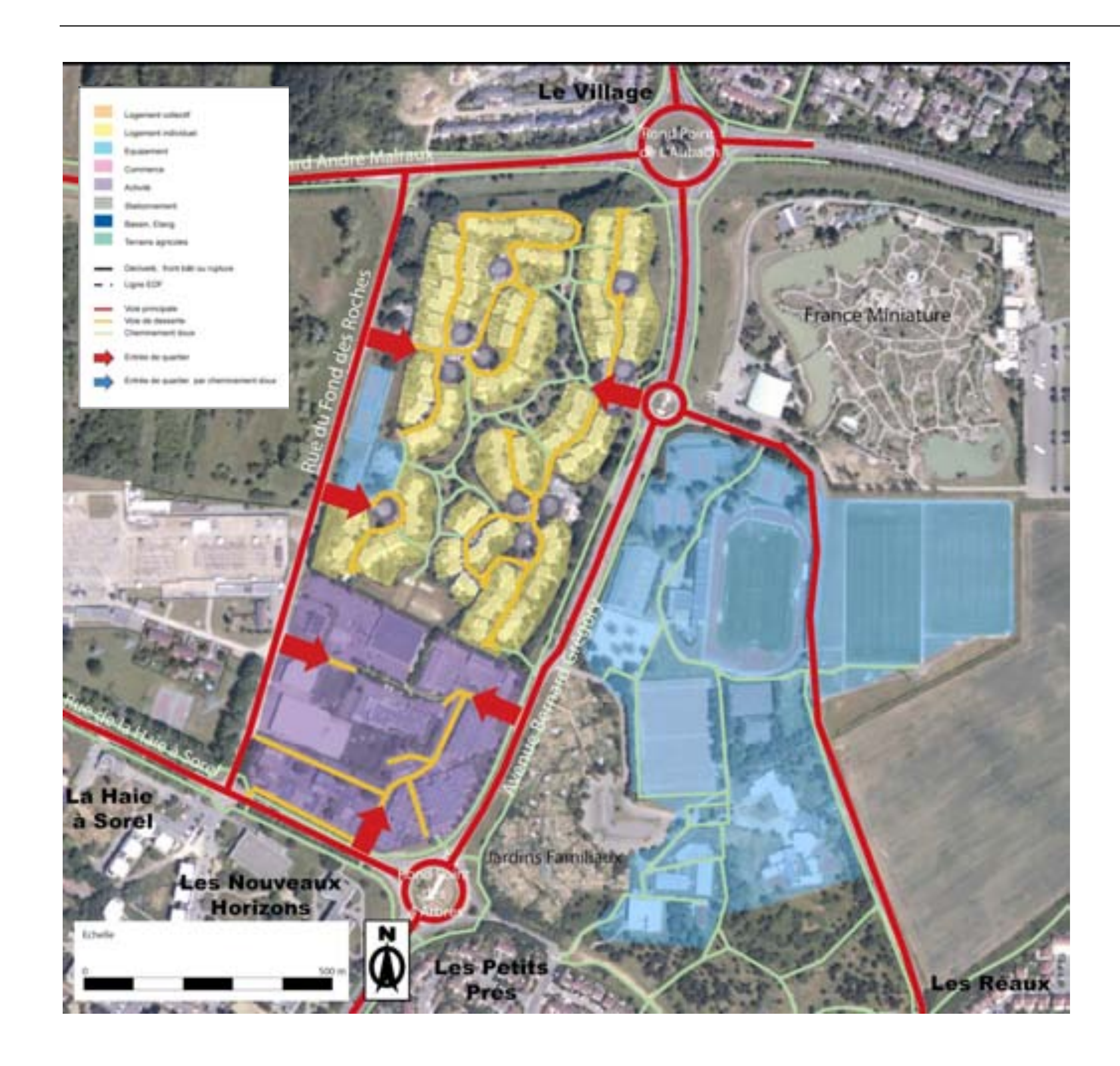
Mais :

Un quartier isolé du reste de la commune.
Un quartier introverti et coupé en deux par l'avenue de la Villedieu.

.

Enjeux / préconisations :

Relier ce quartier à celui des Réaux et au reste de la commune.
Renforcer l'attractivité du centre commercial par un travail sur les espaces publics.



8. Les 4 Arbres : Des logements et une zone d'activités vieillissante.

Le quartier des 4 Arbres est composé de deux secteurs distincts :
- les logements de l'opération Le Pré Yvelines au nord,
- la zone d'activités au sud.

Il est limité au nord, à l'est et au sud par les grands axes structurants de la commune : Boulevard A. Malraux, Boulevard Gregory, rue de la Haie à Sorel.
A l'ouest, il est limité par la rue du Fond des Roches.

- Le Pré Yvelines - opération pistons et cylindres (architecte Deslandes) :
Il s'agit d'une opération de 200 logements individuels en bandes construite en 1971 selon un plan d'urbanisme et une architecture qui lui confère un caractère spécifique par rapport au reste de l'urbanisation de la commune et en fait un élément de patrimoine d'Elancourt.
Les plots de logements s'organisent en petites unités à partir de ruelles de dessertes et d'un espace vert central.
Les rues intérieures ne se raccordent au réseau viaire communal qu'en 3 points.
Le recul du bâti par rapport aux voies structurantes et le traitement des franges en espaces plantés renforcent la caractère intériorisé du Pré Yvelines.

- La zone d'activités :
La zone d'activités des 4 Arbres est une des premières zones artisanales construites à Saint-Quentin-en-Yvelines.
Elle se présente comme la juxtaposition d'activités implantées dans des bâtiments disparates sans cohérence architecturale et sans aménagement qualitatif d'ensemble.
Les activités variées (garage automobile, supermarché) occupent des bâtiments pour l'essentiel recouverts de bardage métallique.
Les espaces non construits sont utilisés pour des stationnements et des aires de livraisons, sans aménagement paysager.

Par sa localisation entre le Centre des Sept Mares et le village, face au secteur en mutation de la Haie à Sorel, la ZA des 4 Arbres occupe une position stratégique dans la commune.





Constat :

Un secteur d'habitat dans un cadre de qualité, peu perceptible depuis les axes.
Un foncier d'activités en mutation dans un secteur de mutations urbaines.

Mais :

Un secteur d'activités en alignement sur un axe principal sans qualité urbaine et peu attractif.
Un supermarché enclavé et pas visible depuis les axes.











La zone artisanale

Enjeux / préconisations :

Restructurer la zone d'activités, conforter son image au sein d'un lieu stratégique d'Elancourt :
- Intégrer le supermarché au tissu économique en le regroupant dans un pôle commercial structurant.
- Créer des façades sur les rues en réponse au secteur en mutation de la Haie à Sorel.

9. Les Réaux : un quartier en évolution.

Le quartier des Réaux Sud a été construit entre 1989 et 1992.
Il est limité au sud par l'avenue de la Villedieu sur laquelle il présente un front bâti d'immeubles collectifs qui le signale comme une entrée de ville depuis le sud.
De l'habitat individuel se développe sur l'intérieur du quartier. Cette mixité typologique de l'habitat est renforcée par une mixité sociale (présence de logements sociaux et d'accession) et d'un mixité fonctionnelle (présence ou proximité d'équipements dans la coulée verte : maison des sports, centre social, école Sainte-Thérèse…).

A l'est et à l'ouest, la coulée verte crée une rupture avec les quartiers des Petits Prés et de la Commanderie.
Le bâti s'organise à partir de la route de Dampierre, axe nord/sud sur lequel se greffent les voies de desserte des logements en un point : le rond point Simone Signoret.

Le développement des Réaux va se poursuivre par la construction des logements de la ZAC Réaux Nord qui viendra poursuivre l'urbanisation actuelle en la reliant aux quartiers avoisinants et aux équipements de la coulée verte.

Constat :

Un quartier visible, en entrée de ville.
Un cadre de vie de qualité.

Mais :

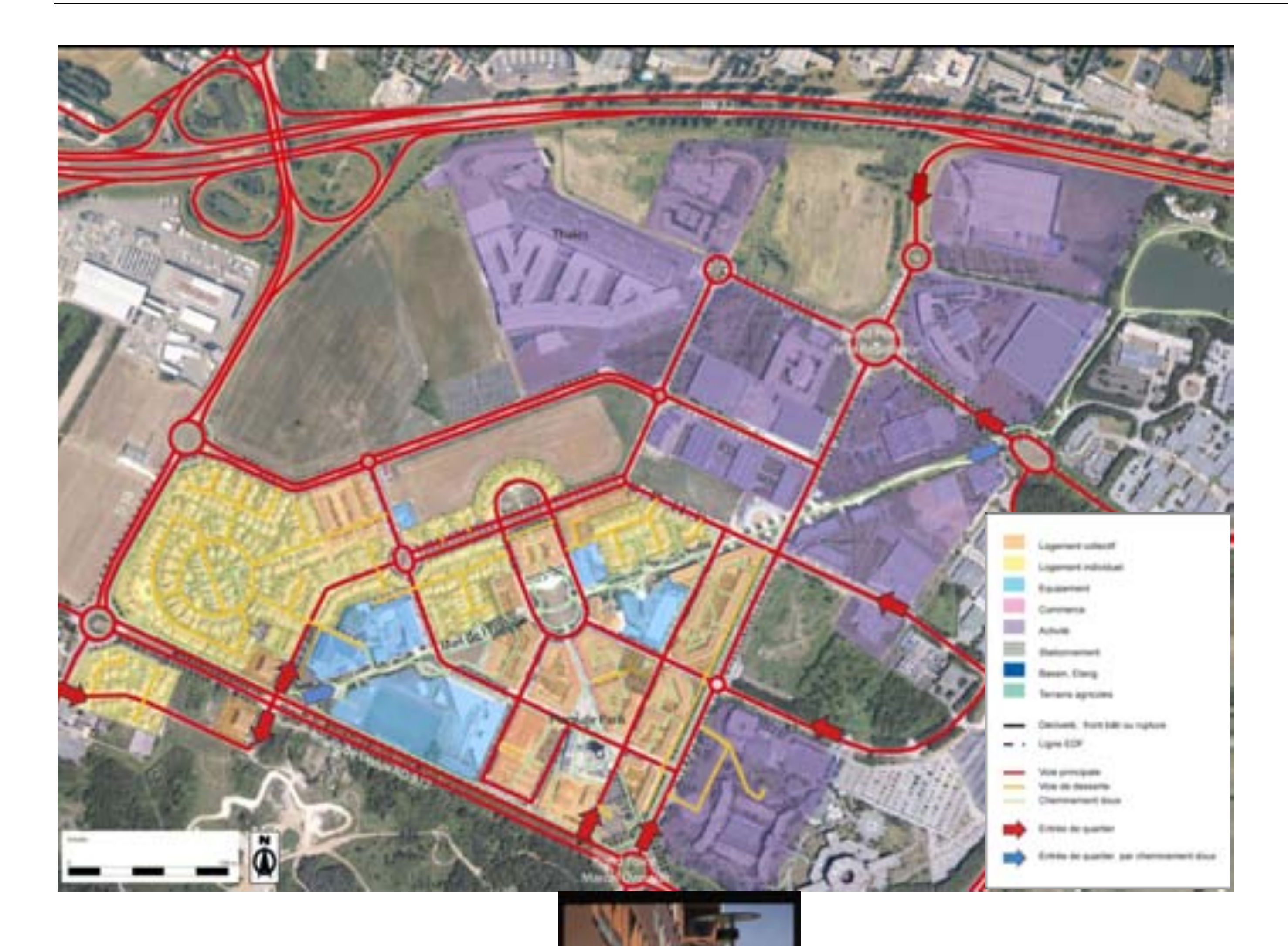
Un quartier « isolé ».
Une forte présence pénalisante des lignes RTE.

Enjeux / préconisations :

Poursuivre le développement par la création de la ZAC Réaux Nord.
Relier cet espace aux quartiers proches et au centre : voies, liaisons douces.













10. La Clef-de-Saint-Pierre : un quartier mixte, composé et structuré mais isolé.

Le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre, situé en limite nord de la commune, au-delà de la colline d'Elancourt, a été urbanisé dans les années 90 et est encore en cours d'aménagement.
Il est limité par la RN 12 et par le parc d'activités de Pissaloup à l'est et la colline d'Elancourt au sud.
Il est dominé par la Colline qui, bien que point de repère, l'isole de la commune et de son centre.
La voie R 12 et la Base de Loisirs à l'est l'isolent du reste de l'agglomération.
Cette situation géographique a conduit à créer un quartier mixte regroupant logements, commerces, équipements et activités composés autour d'espaces publics : places, rues, mail piéton.
L'entrée au quartier se fait à partir du rond point Marcel Dassault et est peu qualifiée, le terrain face à cette entrée étant en attente d'aménagement.

La place de Paris marque le centre de la Clef-de-Saint-Pierre, avec la Mairie annexe, la Poste, et les commerces.
On distingue 4 types d'occupation du sol par le bâti :
1. immeubles collectifs R+3 en moyenne, formant des fronts bâtis sur les rues et les cœurs d'îlots. Ces immeubles accueillent des commerces en rez-de-chaussée le long des espaces majeurs : place de Paris, rue d'Athènes.
2. habitat individuel et maisons de ville à l'arrière du quartier et au pied de la colline.
3. équipements publics : écoles, crèche, collège, gymnase, répartis sur l'axe piéton structurant, le mail de l'Europe.
4. activités au nord et à l'ouest du secteur d'habitat en continuité de la zone de Pissaloup (Trappes). Ce secteur de 71 ha, dissocié du secteur d'habitat, dispose encore de nombreuses surfaces libres.

Deux bâtiments marquent l'architecture de la Clef-de-Saint-Pierre :
- le « beffroi » : cette tour de 10 étages est un véritable point de repère pour le quartier,
- le bâtiment d'activités construit par l'architecte Renzo Piano et utilisé par le groupe « Thalès Safe and Security » depuis début 2007.

L'architecture des bâtiments est significative de leur usage (logements, activités, équipements) et de leur époque de construction (toiture terrasse pour les logements des années 90, toiture en pente pour les opérations récentes,…).

La trame viaire et le maillage des espaces publics renforce la cohérence urbaine du quartier.

Des terrains destinés à l'activité économique restent à aménager.

De l'autre coté de la RD 912, la rue Alain Colas se présente comme un secteur de logements isolé dans un environnement non valorisé.
Ce secteur est composé d'un ensemble de pavillons et d'un bâtiment collectif isolé et vieillissant.

Constat :

Un quartier mixte autonome, composé et structuré.
Une image par l'architecture et la présence de la colline.
Un potentiel de développement (terrains non bâtis).

Mais :

Un quartier isolé, sans liaison avec la commune et l'agglomération.
Un secteur, la rue Alain Colas, totalement isolé du reste du quartier, dans un environnement non valorisé.
Une séparation nette des activités et des habitations.

Enjeux / préconisations :

Achever l'urbanisation en s'appuyant sur l'image et les règles actuelles.
Lier la colline au quartier.
Développer les liaisons avec le village et le plateau : la base de loisirs et l'agglomération.
Renforcer l'image et la lisibilité de l'entrée du quartier

11. La zone d'activités de Trappes / Elancourt

Elle est située au sud de la commune, dont elle est totalement séparée par la RN 10 et les voies ferrées.

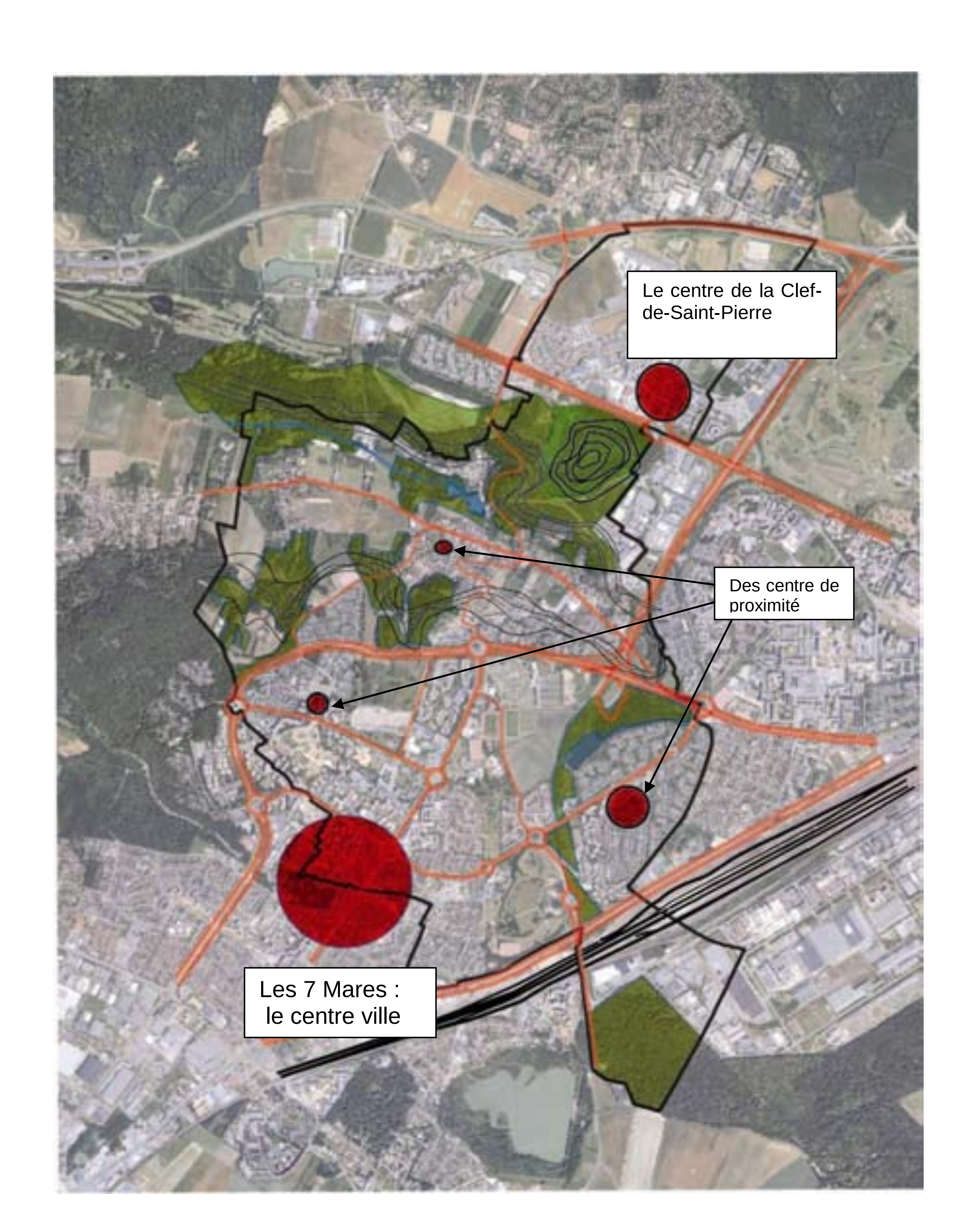
Elle fait intégralement partie de la zone d'activités de Trappes / Elancourt : certains bâtiments sont à cheval sur les deux communes.

Quelques activités intégrant de grandes surfaces de stockage y sont notamment implantées, ainsi qu'un hôtel.

Pour rejoindre la RN 10, les véhicules de la Z.A. empruntent le pont de la Villedieu, ce qui renforce encore le caractère peu valorisé de cette entrée de ville.

Synthèse :

Un secteur n'entretenant que peu de liens avec le reste de la commune.
Des espaces extérieurs peu qualifiés.



H. Les centralités : Un centre ville peu intégré à la commune

Le centre d'une ville est un lieu regroupant les fonctions historiques, administratives, commerciales, culturelles, cultuelles, autour d'espaces publics de rencontres et d'échanges. C'est le cœur où est le plus souvent situé l'Hôtel de Ville.

Un centre ville excentré.
Le centre des Sept Mares, à l'extrémité sud ouest de la commune, est en étroite relation avec Maurepas.
Il regroupe les fonctions administratives, culturelles et commerciales.
Son espace public majeur, la place de commerce, est totalement intériorisée et n'est pas visible depuis les grandes voies.

Un centre historique
Le village n'a plus les attributs d'un centre, mais conserve l'histoire de la commune : église, ancienne mairie / école,…

Des centres de quartiers.

Du fait de son éloignement, le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre a vu la création de son propre centre, organisé autour d'un espace public majeur, la place de Paris, et avec l'annexe de l'Hôtel de Ville, la Poste, des commerces et des services.

Les quartiers du Gandouget et de la Commanderie ont chacun leur centre, mais ceux-ci n'intègrent que des fonctions commerciales de proximité.






Densifications dans le village

I. Evolutions et mutations prévues : les projets en cours

Chaque secteur recèle ses potentialités et son mode de développement en fonction de ses caractéristiques et de ses problématiques.

Le Village

Le village se développe selon deux modes :

- Densification du tissu existant par la construction de petits collectifs le long de la rue de Montfort et d'individuels sur les parcelles libres à l'intérieur du tissu existant.
- Extension, à l'ouest, par la construction d'individuels autour du bassin de la Muette (route de la Muette, route de l'abbé Méquignon) et sur le lieu-dit « le Fond des Roches », à proximité du Plateau.

Le lotissement de la Muette complètera le cœur du Village par la construction d'un ensemble de 22 lots destinés à accueillir des pavillons, en continuité de l'existant. Son aménagement finalisera la mise en relation du bassin avec le tissu d'habitat du village.

Parallèlement au développement de l'ouest du village, le hameau Du Launay se densifie par la construction d'individuels le long du chemin de Launay

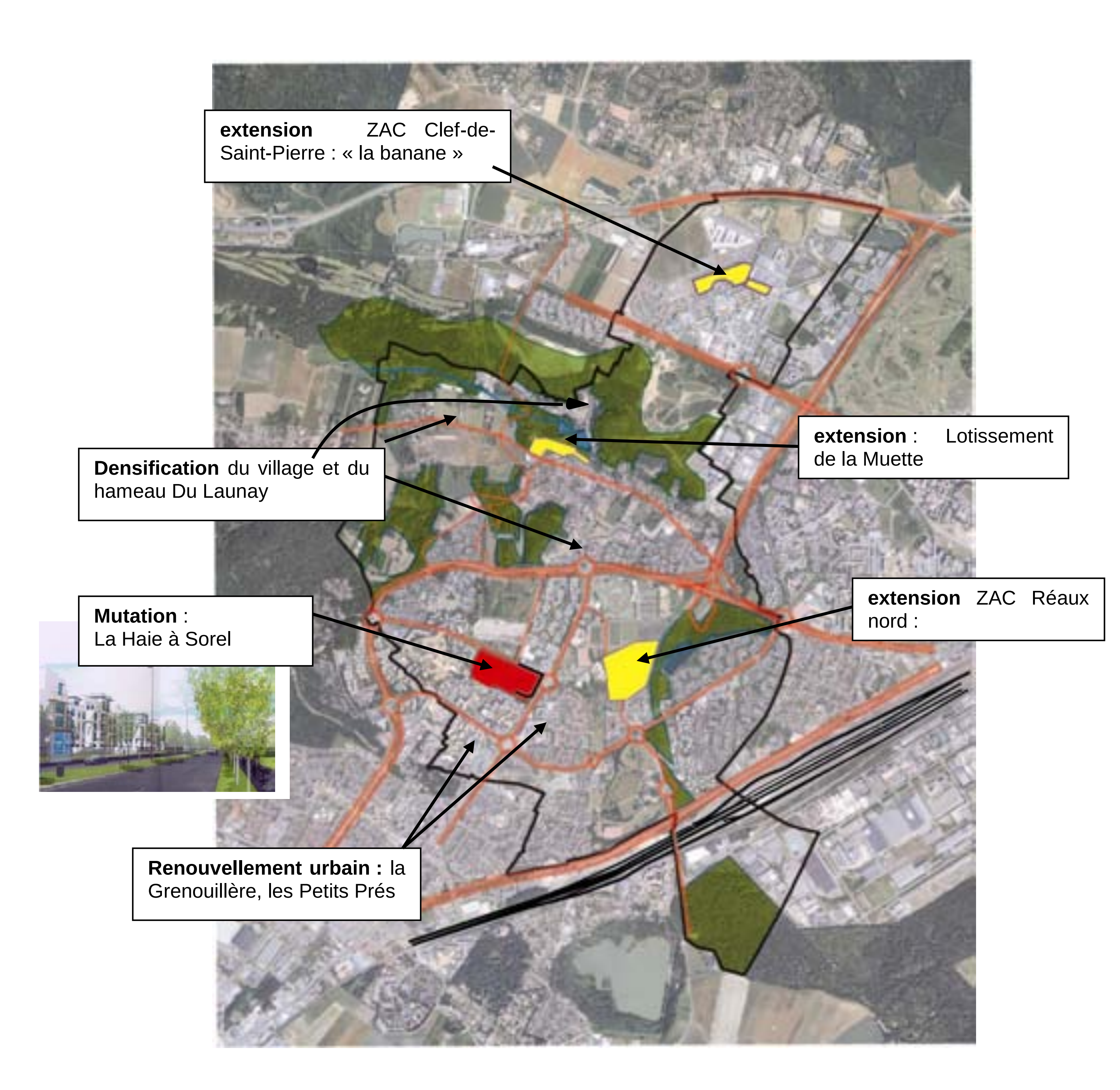
Les constructions récentes du Village s'inscrivent dans une préoccupation de respect de l'architecture et de l'identité du tissu ancien.

Le Plateau

Extension :

La ZAC Nord Réaux représente le principal projet urbain pour ces prochaines années.
Son aménagement a pour objectif d'achever le quartier sud Réaux par la création d'un quartier d'habitat inséré dans la trame verte et de favoriser des liaisons entre les quartiers environnants.

A terme, l'aménagement de la ZAC peut être le point de départ d'une réflexion globale sur le devenir des liaisons est / ouest vers les 4 Arbres et le centre d'Elancourt à travers la Coulée Verte et sur le rôle et le développement potentiel des terrains situés au nord de la ZAC, notamment l'intégration du parc France Miniature dans la ville.



Les évolutions du tissu urbain d'Elancourt

Renouvellement :

- Le secteur de la Haie à Sorel connaît une mutation de son tissu, notamment suite à la démolition de l'école du Parc et de logements suite à un incendie (les Contemporains).

Trois programmes immobiliers juxtaposés totalisant environ 600 logements sont construits ou en cours de chantier sur l'avenue de la Haie à Sorel.
Les bâtiments se distinguent de ceux construits dans les années 70 par leur architecture et par la création de façades sur rue, mais surtout par leur caractère intériorisé et privatisé. Cependant, cet affichage sur rue n'induira pas de fonctionnement différent car les accès se feront par l'intérieur de l'îlot.

Sur le rond point Cassina De Pecchi, l'opération Villapollonia amorce un front urbain sur le boulevard du 8 Mai 1945, axe nord / sud du plateau, et un traitement d'angle / repère marquant l'entrée dans le secteur central de la commune.

Elle amorce une évolution de l'image du secteur central de la commune face à la ZA des 4 Arbres qui recèle ses propres potentialités d'évolution.

L'évolution du secteur de la Haie à Sorel intègre la démolition / reconstruction du groupe scolaire qui joue un rôle d'équipement fédérateur en cœur de l'îlot. Cela sera complété par l'achèvement du espaces verts vers le Parc des Coudrays.

Le secteur d'habitat de la Grenouillère au centre d'Elancourt fait l'objet d'une restructuration de ses espaces publics.
Il est envisagé l'implantation d'une résidence pour étudiants dans l'immeuble le « Capitole » qui abrite entre autre l'Hôtel de Ville d'Elancourt.

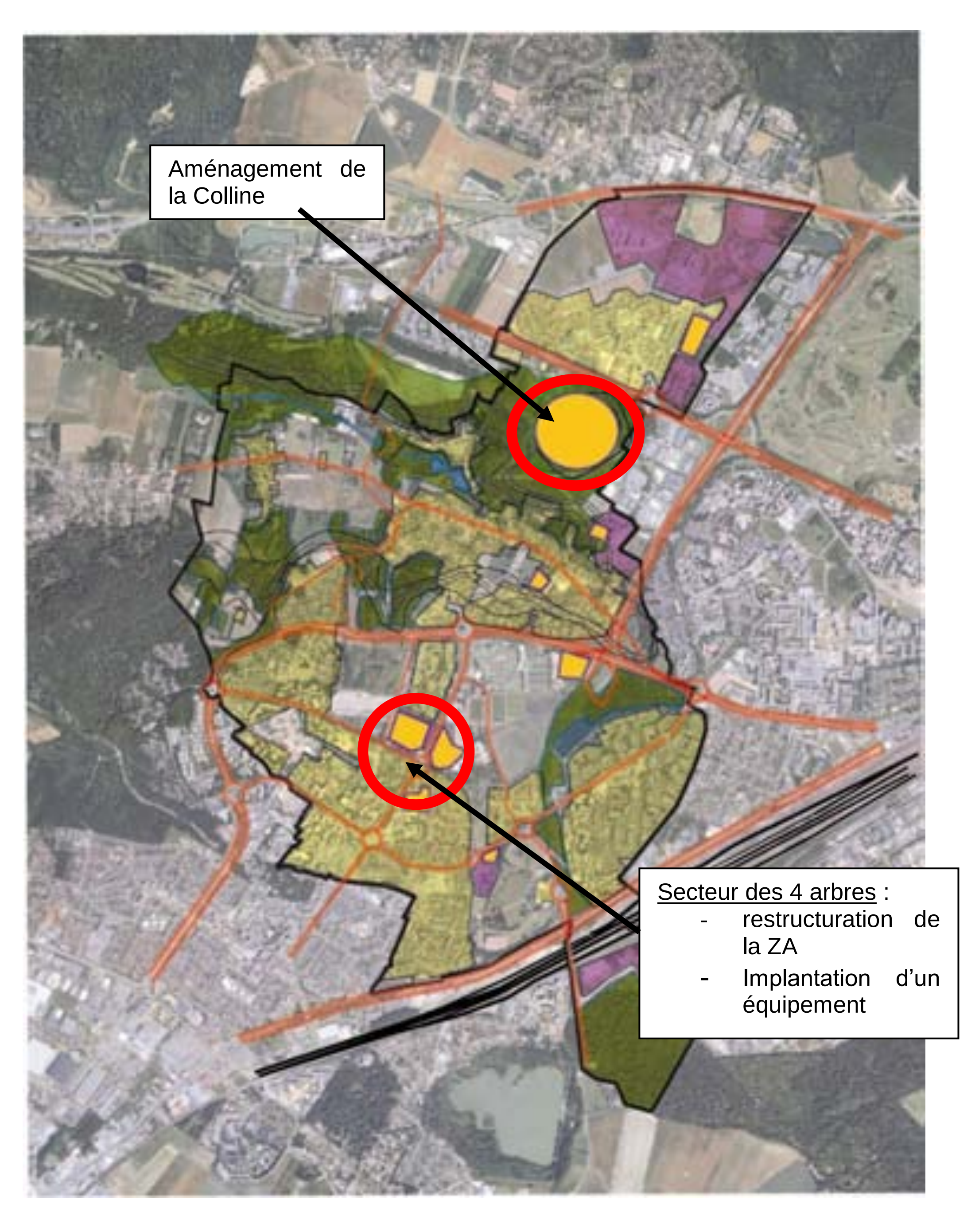
Le quartier des Petits Prés, dont une façade marque l'axe nord / sud du Plateau, pourrait faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

La Clef-de-Saint-Pierre

La problématique du quartier est celle de son achèvement, au regard de son urbanisation actuelle et des potentialités d'aménagement des terrains encore libres.

1. Le secteur d'habitat de 31 hectares prévu dans le règlement de la ZAC est aujourd'hui presque entièrement urbanisé.
Seul le secteur situé au sud de la RD 912, le long de la rue Alain Colas, reste inachevé, coupé du centre de quartier, occupé à l'ouest par un lotissement d'individuels. Un plot de logements collectifs, totalement isolé, fait face à un immeuble de même volumétrie situé de l'autre côté de la RD 912.

2. Le secteur d'activités, d'une surface de 71 hectares dispose encore de nombreux terrains disponibles.
Une partie de ces terrains (« la banane »), va être réaffecté à la construction de logements et d'équipements (notamment une crèche interentreprises), après modification du droit des sols.



Des projets à long terme

Synthèse

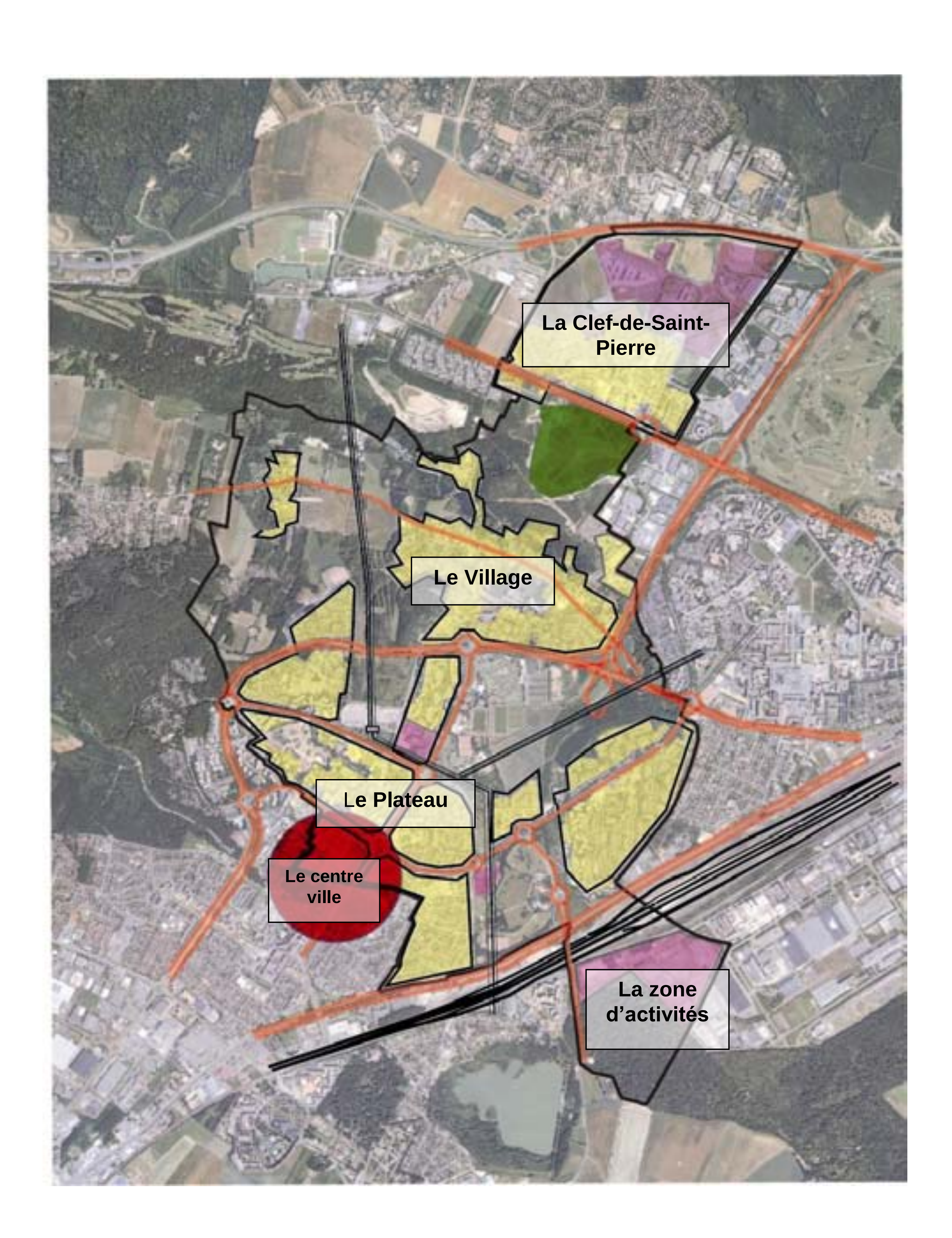
Des évolutions et mutations propres à chaque secteur : dans les enjeux et la forme.
La nécessité d'une maîtrise des évolutions (village).
Une mise en relation possible entre les différents secteurs en évolution pour créer une véritable continuité urbaine.



J. Synthèse du diagnostic urbain

Les atouts d'Elancourt :

- Des espaces verts naturels et aménagés contribuant à un cadre de vie de qualité et à l'identité de la commune.
- Des quartiers attractifs par leur diversité, les espaces verts et le niveau d'équipement.
- Un patrimoine architectural riche et diversifié témoin de l'Histoire de la commune.
- Un potentiel de développement à court, moyen et long terme : Réaux, Clef-de-Saint-Pierre, secteur des IV Arbres.
- La Colline : un élément fort du paysage et de l'identité d'Elancourt et de l'agglomération.



Les points faibles :

- 4 secteurs séparés par le relief et les voies : Clef-de-Saint-Pierre, Village, Plateau, Zone d'Activités.
- Des axes de circulation qui créent des ruptures entre les quartiers.
- Un centre ville excentré.
- Des secteurs nécessitant des interventions de renouvellement urbain.
- Des lignes électriques pénalisantes.

III. Etat initial de l’environnement

A. Une commune de l'agglomération Saint-Quentinoise

La commune d'Elancourt est membre de l'agglomération nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines depuis 1972, année de création de celle-ci. Depuis la transformation du Syndicat d'Agglomération Nouvelle en Communauté d'Agglomération, effective au 1er Janvier 2004, elle est intégrée dans cette nouvelle structure.

D'une superficie de 979 hectares, la commune d'Elancourt est située à l'extrême ouest de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Elle possède des limites en commun avec les communes de Trappes et de La Verrière pour ce qui concerne l'agglomération.

Elle est en outre limitrophe des communes des Clayes-sous-Bois, Plaisir, Jouars-Pontchartrain et Maurepas, il existe également une limite commune avec Le Mesnil-Saint-Denis au sud de la commune au niveau de la forêt de Port-Royal.

Elancourt est desservie au Nord par la RN 12 qui longe le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre et au Sud par la RN 10. A l'intérieur de son territoire, il y a un réseau de voies hiérarchisées qui permettent une desserte relativement bonne.

Elancourt est traversée du nord au sud par des lignes à haute tension qui marquent la structure urbaine et paysagère de la commune.

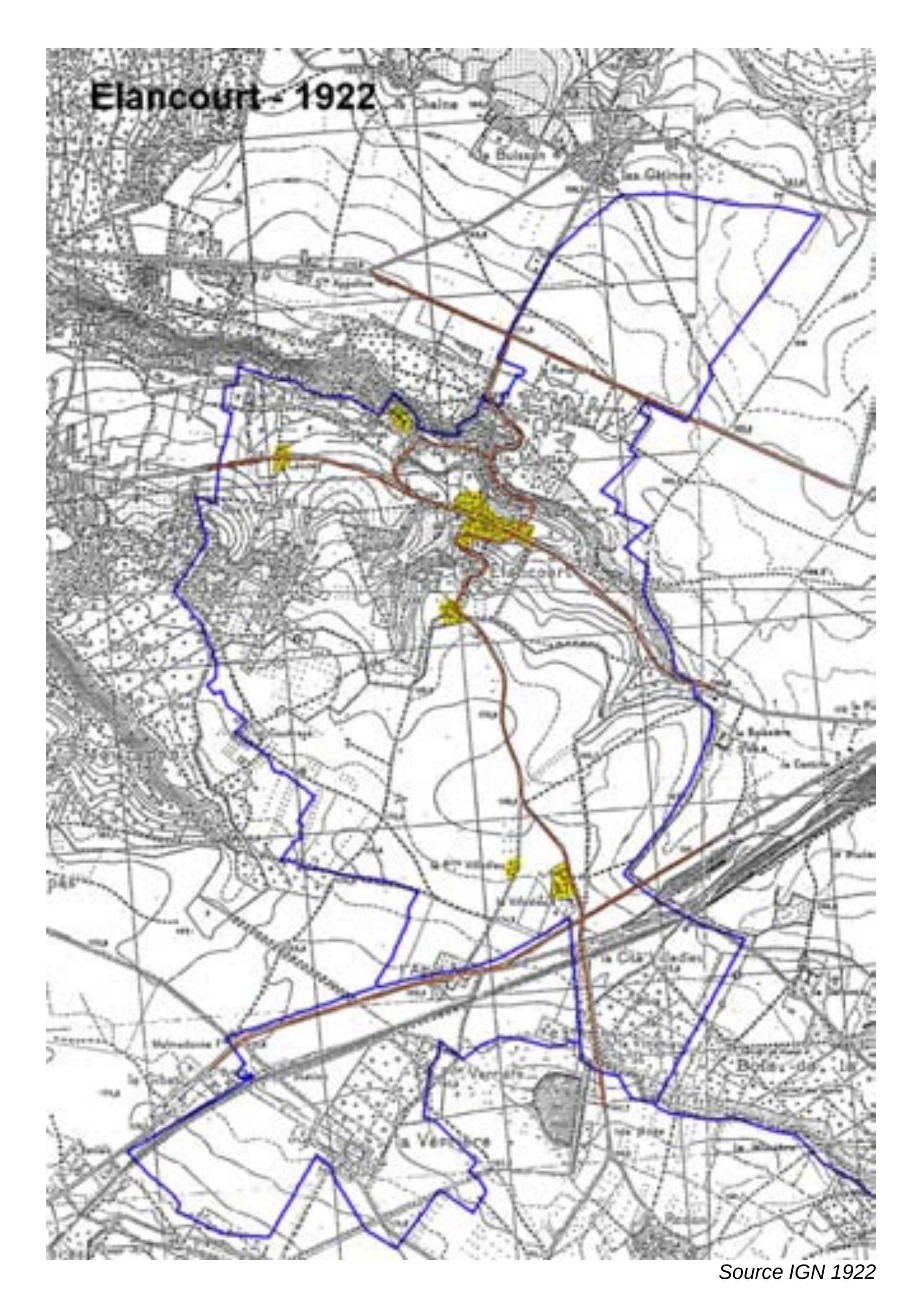
Fond de plan IGN



Fond de plan IGN

Source : site Internet d'Elancourt

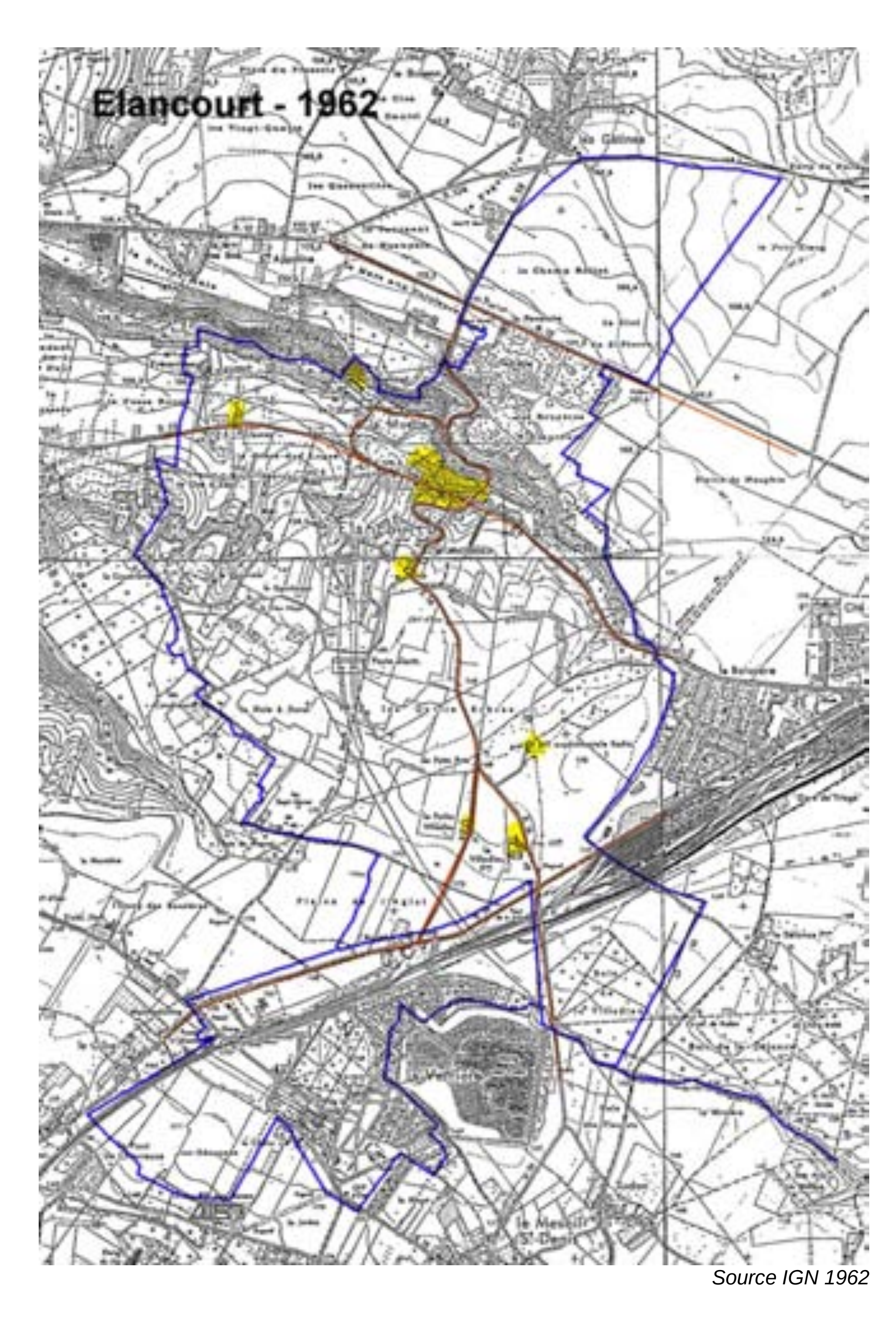
B. Un développement urbain hérité de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines



Source IGN 1922

1. En 1922, un village rural

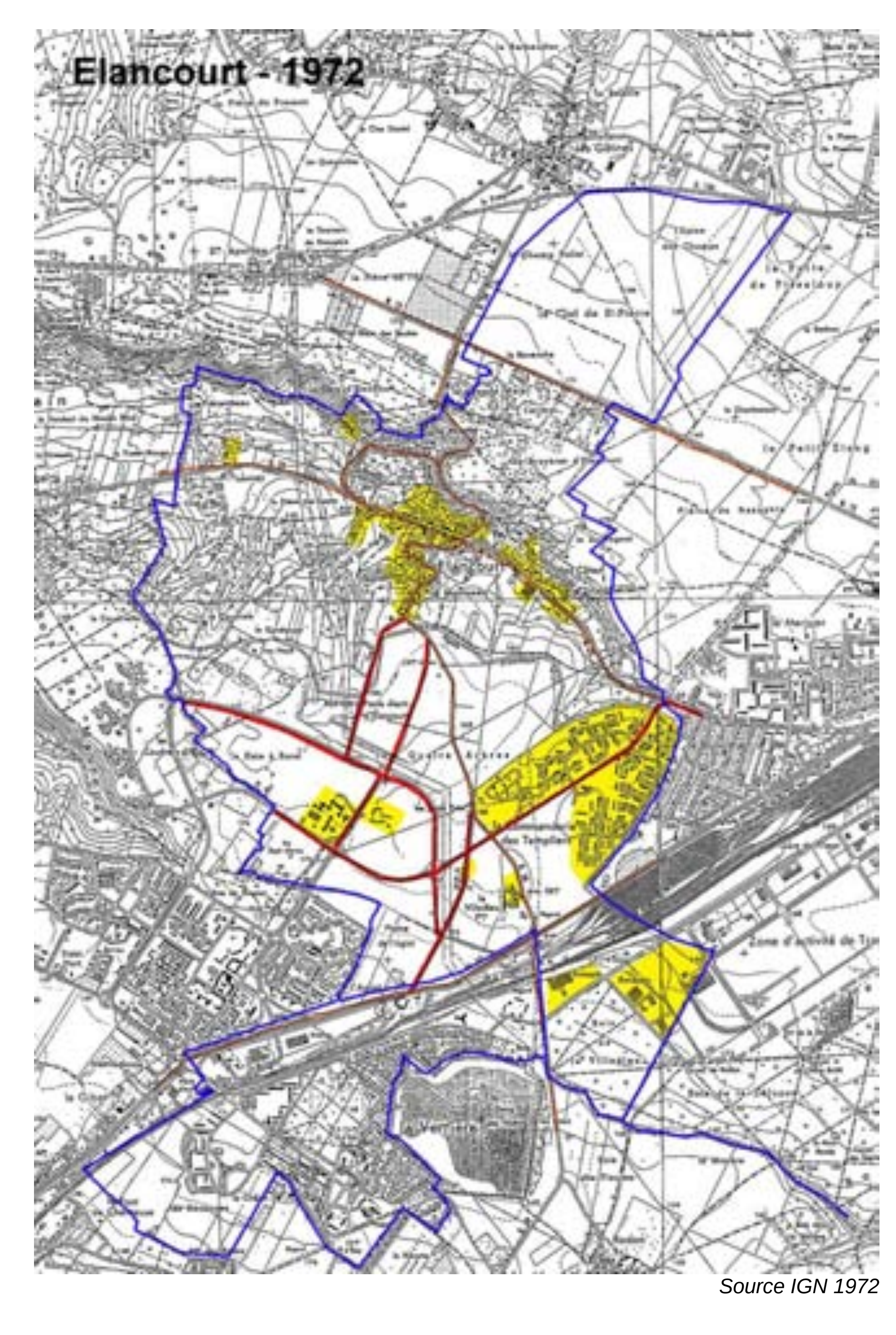
Le village est implanté en fond de vallée.
Quelques fermes sont disposées sur les plateaux.



Source IGN 1962

2. 1962, toujours un village rural…

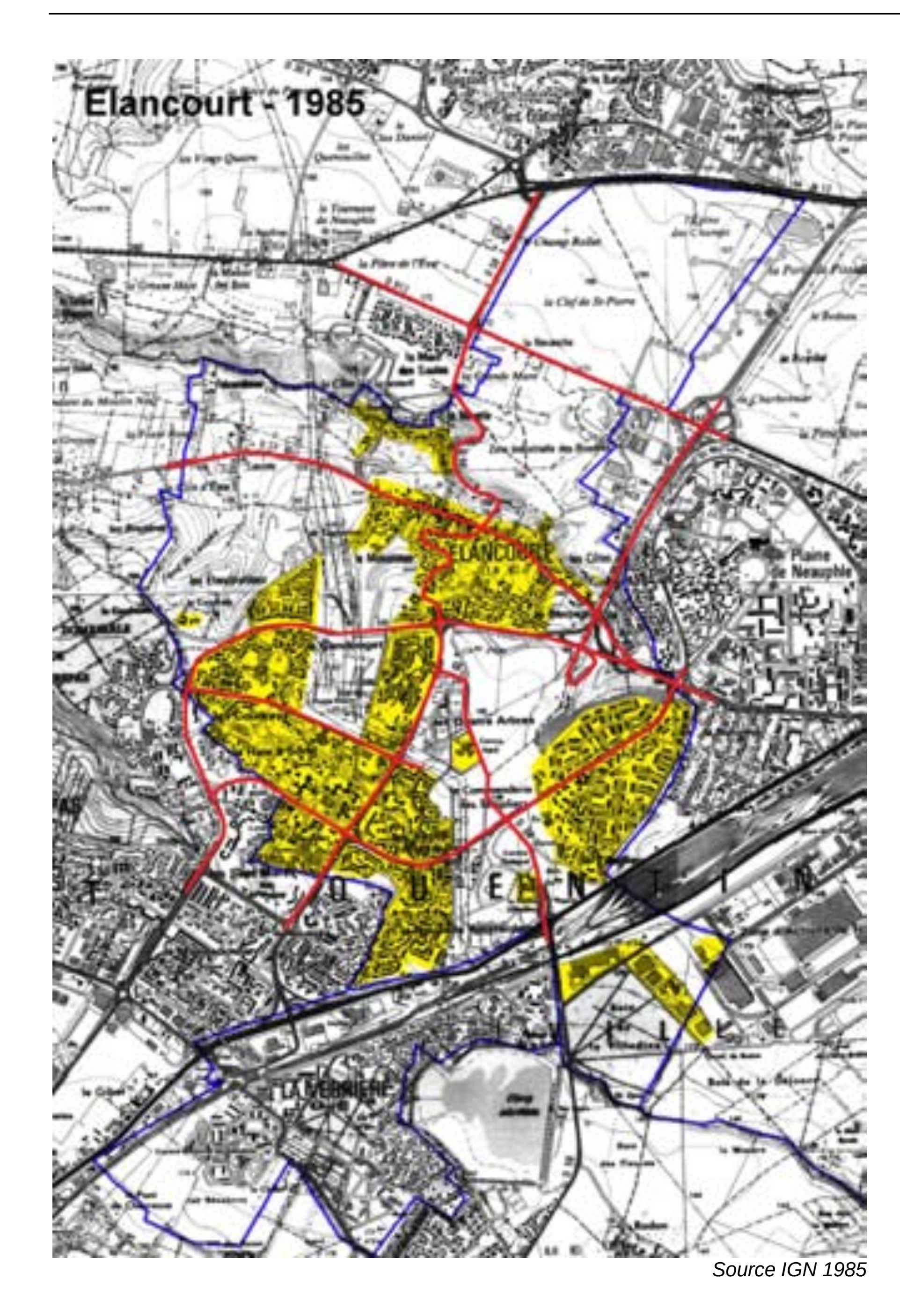
Il n'y a eu que très peu d'évolution du village d'Elancourt au cours de la première moitié du 20ème siècle.
En 1968, Elancourt comptait 861 habitants.



Source IGN 1972

3. 1972, une commune de la Ville Nouvelle.

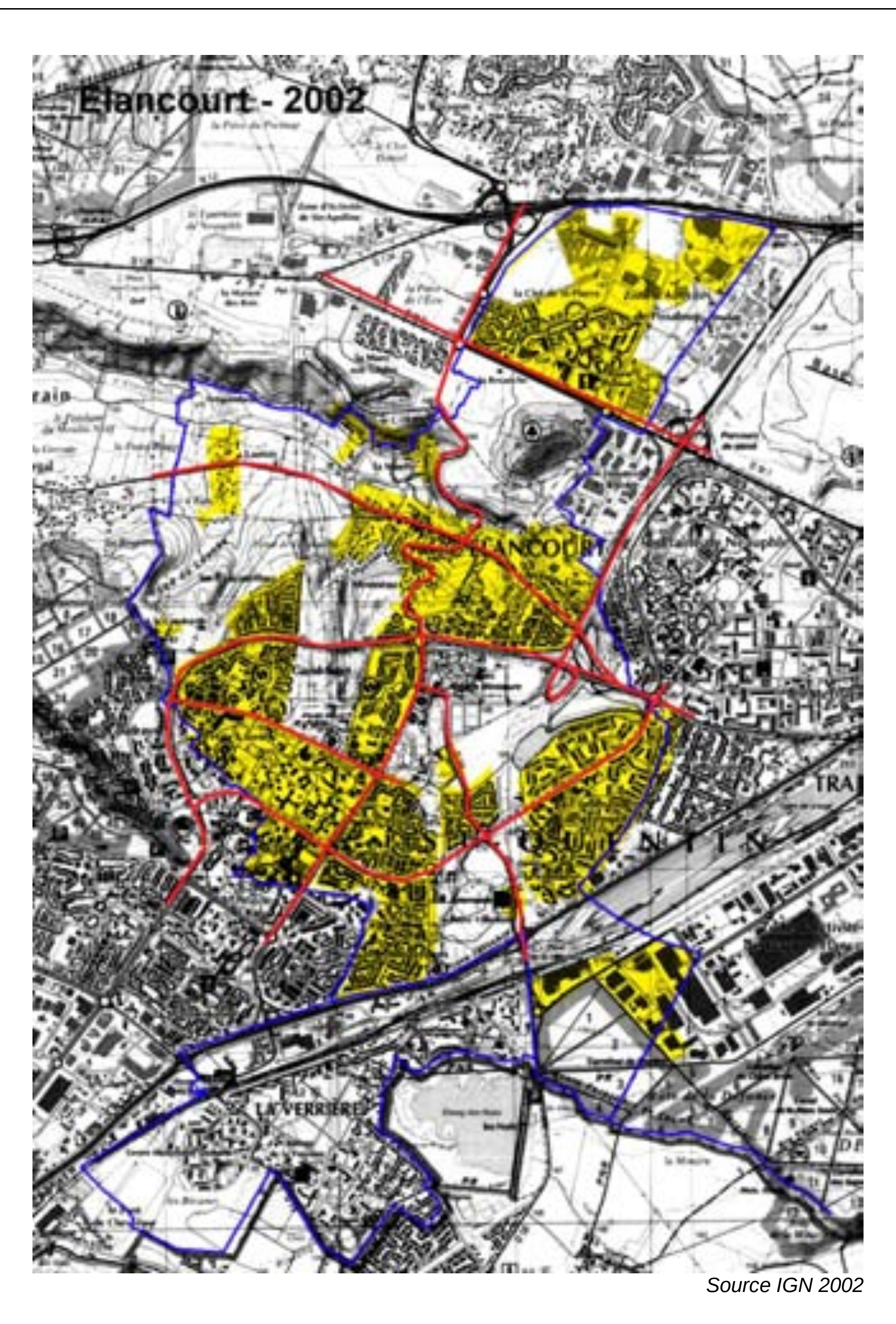
Peu à peu le Village s'étoffe. Le quartier de la Commanderie des Templiers, coup parti avant la constitution de la Ville Nouvelle, sort de terre. Les axes structurants limitant les futurs quartiers sont tracés. Les premières pierres du quartier des Sept Mares, centre prévu de la « bourgade » d'Elancourt Maurepas, sont posées. Le quartier des Nouveaux Horizons commence à être édifié. En 1975, Elancourt compte 10 629 habitants.



Source IGN 1985

4. 1985, Elancourt se développe

Peu à peu, les quartiers issus de la Ville Nouvelle se développent : les Nouveaux Horizons, la Haie à Sorel, le Gandouget, les Quatre Arbres, les Petits Prés…
Lors du redécoupage du périmètre de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines, le territoire de la Clef-de-Saint-Pierre a été intégré à la commune d'Elancourt.



Source IGN 2002

5. 2002, la Clef-de-Saint-Pierre, le dernier grand quartier est bâti.

La Clef-de-Saint-Pierre est le dernier quartier à avoir été urbanisé dans le cadre de la Ville Nouvelle. Conçu dans les années 1990, comme une ville, ce quartier est constitué par des îlots et des bâtiments en alignement à la voirie, il est également plus mixte dans ses usages et accueille 5321 habitants (estimation 2005).

C. Elancourt présente aujourd'hui trois entités urbaines distinctes :

1. Le Village.



Situé dans la vallée du ru d'Elancourt, avec ses maisons en meulières et son église (Saint-Médard), le Village est le témoin de l'histoire ancienne de la commune. Aujourd'hui, le village est quasi exclusivement résidentiel.

2. Le plateau.



Typique de l'urbanisation des années 1970 et construit dans le cadre de la Ville Nouvelle, le plateau, situé sur la partie sud d'Élancourt, s'est urbanisé quartier par quartier.
Le premier quartier à être urbanisé est celui des Sept Mares, qui regroupe aujourd'hui la plupart des commerces et services de la commune.

3. La Clef-de-Saint-Pierre.



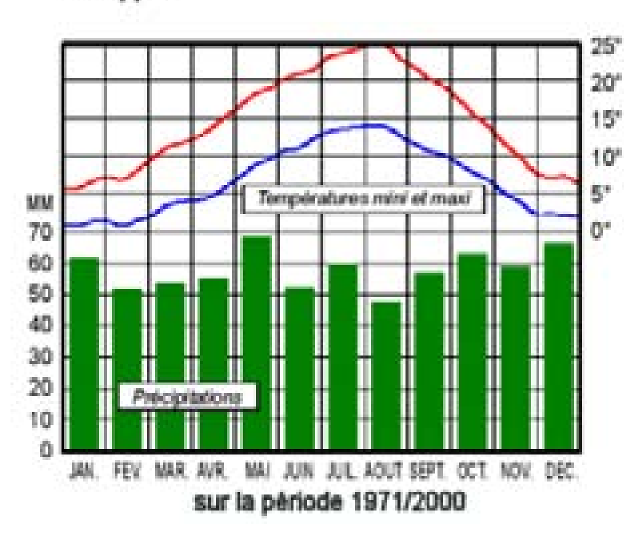
Ancien territoire de la commune de Plaisir, le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre a été rattaché à Élancourt en 1983, lorsque Plaisir a choisi de sortir de l'agglomération nouvelle suite à la loi « Rocard » n°83-636 du 13 Juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles.
Tout d'abord à vocation principalement industrielle, ce quartier a été totalement repensé et urbanisé sous forme d'îlots dans les années 90 et accueille aujourd'hui de nombreux résidents et services. En dehors des services publics (sécurité sociale, CAF, commissariat, lycée… qui sont situés sur le plateau), ce quartier fonctionne de manière autonome par rapport à la commune et l'agglomération.

D. Le site physique

LE CLIMAT DANS LES YVELINES



Normales de températures et de précipitations à Trappes



sur la période 1971/2000

Quelques records depuis 1949 à Trappes

Température la plus basse	-15,8 °C
Jour le plus froid	17/01/1985
Année la plus froide	1963
Température la plus élevée	36,6 °C
Jour le plus chaud	01/07/1952
Année la plus chaude	1990
Hauteur maximale de pluie en 24h	78,9 mm
Jour le plus pluvieux	17/06/1970
Année la plus sèche	1949
Année la plus pluvieuse	2000

fermer

Source : Site Internet de Météo France

Températures moyennes en degré Celsius

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
3,9	4,5	7,5	9,6	13,7	16,5	19	19	15,5	11,9	7	4,7	11,1

Sources : Météo France, récapitulatif 1982 – 2002, station de Trappes.

Hauteur moyenne des précipitations en millimètre

Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.	Année
60,7	52,1	54,2	60,7	64,2	53,4	62,8	49,2	59,8	68,7	59,3	67,9	713

Sources : Météo France, récapitulatif 1982 – 2002, station de Trappes.

1. Un climat océanique

Le climat du département des Yvelines (mesuré à la station de Trappes) s'inscrit dans le domaine tempéré océanique dégradé par des influences continentales.

Le site dégagé est fortement soumis aux vents dominants d'orientation Ouest/Sud-Ouest, pendant 10 mois de l'année. Les autres éléments climatiques sont identiques à ceux du bassin d'Ile-de-France.

a) Des températures relativement douces

La station de mesure de Trappes se situe dans l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à quelques kilomètres d'Elancourt.

Les températures moyennes sont douces en hiver avec une moyenne minimale au mois de janvier. Les mois les plus chauds sont les mois de juillet et août. L'amplitude thermique moyenne est de 15,1°. Par rapport à un climat océanique pur (doux et humide), l'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales rendent les écarts moyens annuels de températures plus élevés.

b) Des précipitations peu abondantes

La moyenne annuelle des précipitations entre 1982 et 2002 est de 713 mm, principalement sous forme de pluies fines, peu abondantes. Sur cette même période, le nombre moyen de jours où les précipitations sont supérieures à 10 mm est de 18,6 jours par an.
Les précipitations sont assez régulières toute l'année, seul le mois d'août est un peu plus sec (<50mm).

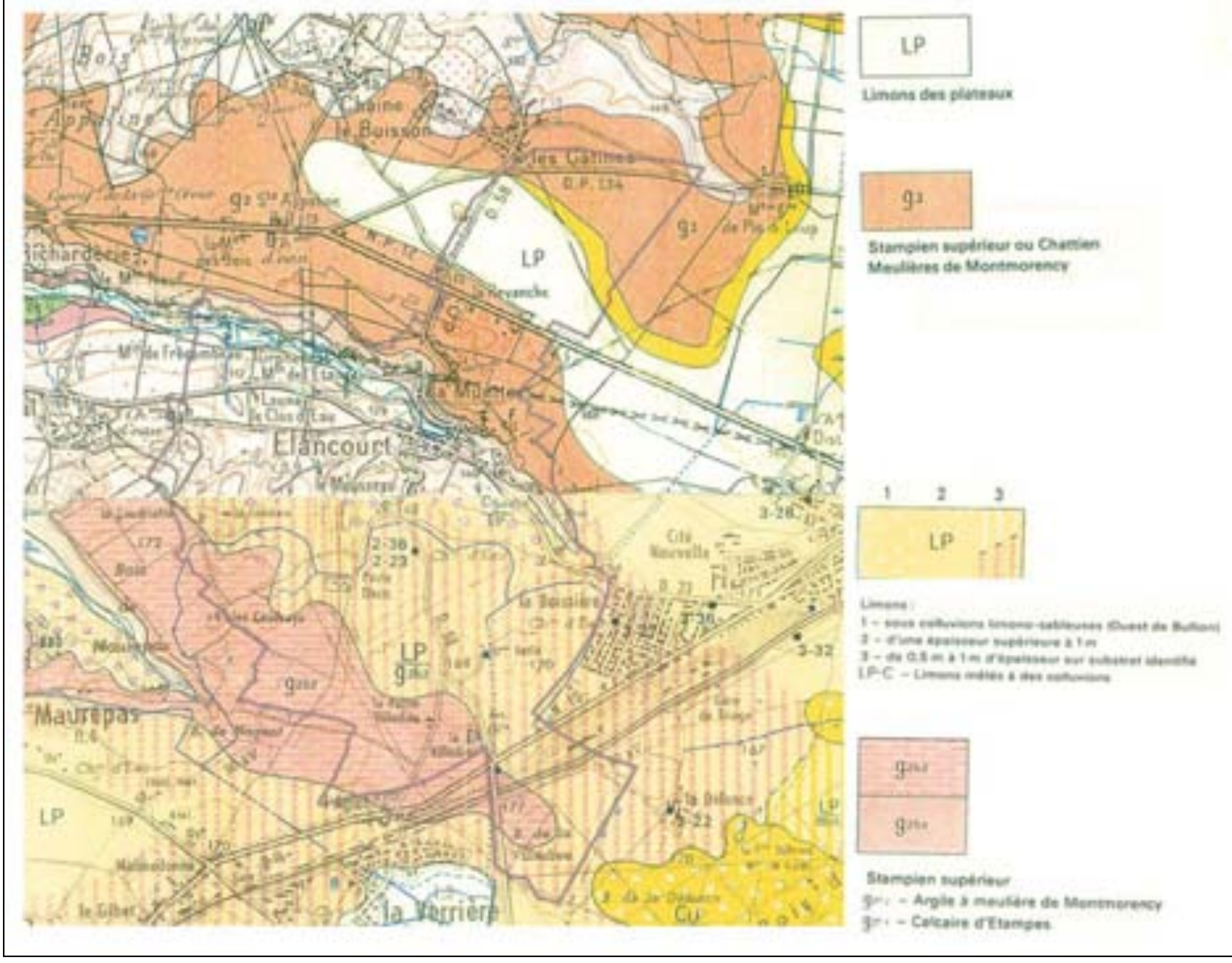
c) Des vents globalement peu forts

La vitesse moyenne des vents mesurée dans cette station, sur la période de 1982 à 2002, révèle un vent de vitesse moyenne maximale de 3,4 m/s en hiver (12,2 km/h) et un minimum de 2,3 m/s au mois d'août (8,26 km/h).

La vitesse des vents n'est donc pas très élevée en moyenne. Le nombre de jours où le vent souffle en rafale à plus de 28 m/s (100 km/h) est de 0,3 en moyenne sur la période étudiée.

Cependant la vitesse maximale instantanée du vent répertoriée durant la période de 1982 à 2002 est une pointe à 37 m/s en décembre 1999 (133,2 km/h), jour de la tempête. En dehors de cet événement exceptionnel, les vitesses maximales atteignent 22m/s (80 km/h) en été, à 33m/s (118 km/h) en hiver au cours des événements exceptionnels.





2. Une topographie fondatrice des paysages

La commune d'Elancourt est inscrite sur un relief de plateau dont les altitudes sont de 160 à 170 m.
Deux éléments marquent fortement le paysage et structurent la topographie du lieu : la vallée du ru d'Elancourt et la colline d'Elancourt.
Les coteaux nord de la vallée sont relativement abrupts avec une hauteur de 50 m environ.
La colline d'Elancourt, élément artificiel de la topographie communale, est le point culminant de l'Ile-de-France avec une hauteur de 220 m.

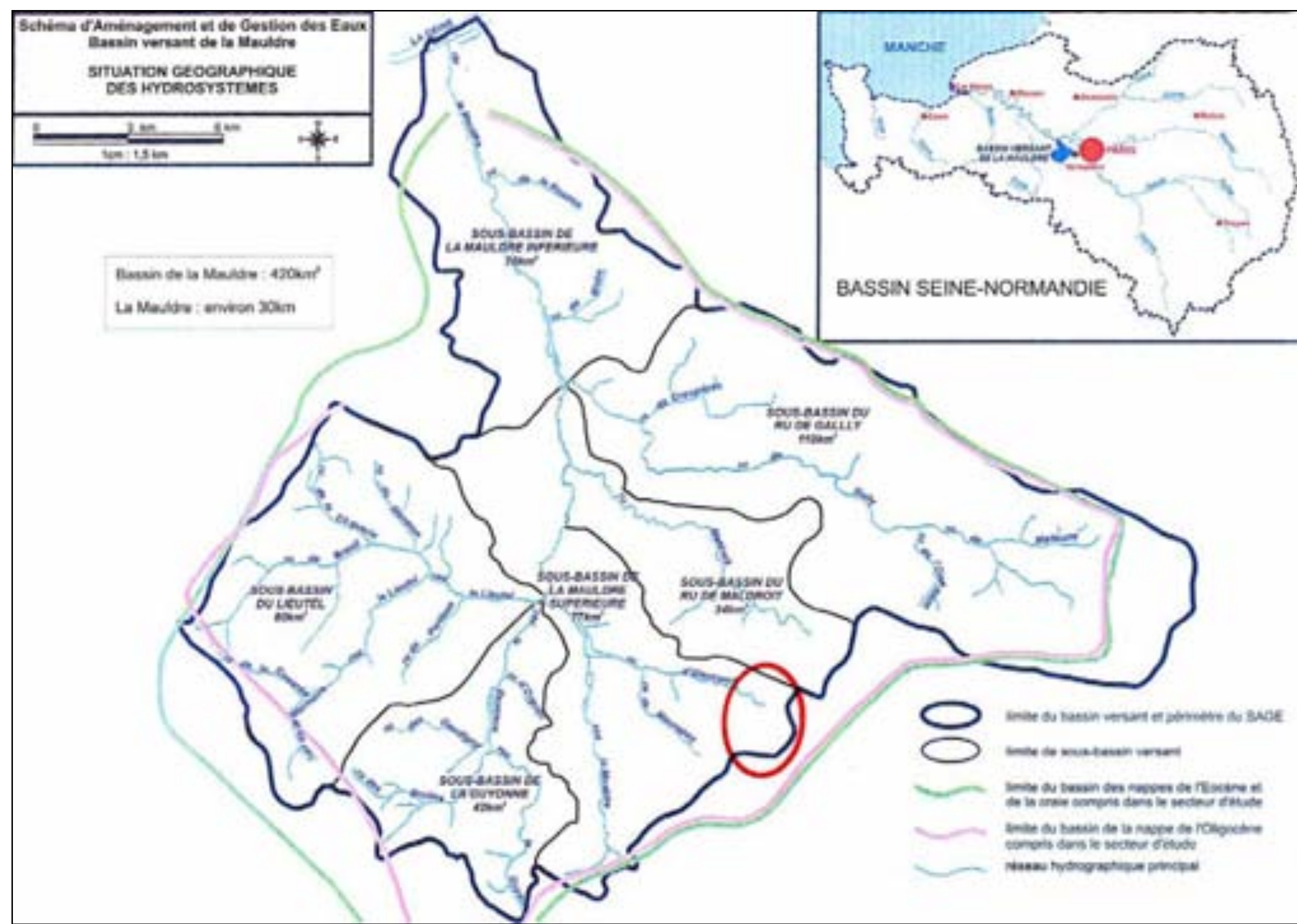


3. Caractéristique géologique : un plateau limoneux

Elancourt s'inscrit dans la formation géologique des plateaux de Trappes et de Limours, séparés par la vallée de Chevreuse. Ce secteur est recouvert par des limons épais favorables à l'agriculture.

Le plateau d'Elancourt est assis sur un substrat composé, au stampien supérieur, d'argile à Meulière de Montmorency. Par endroit, il est recouvert de limons de 50 cm à 1 m d'épaisseur.

En ce qui concerne les risques géotechniques, d'après l'Inspection Générale des Carrières, Elancourt n'est pas connue comme affectée par des travaux souterrains.



Source : ADAGE ENVIRONNEMENT/AQUASCOP/HYDRATEC/SAFEGE, 1999


Bassins et Bassins Versants d'Elancourt


Les bassins de la Muette

4. Elancourt se situe sur le bassin versant de la Mauldre

La commune d'Elancourt se situe dans le bassin versant de la Mauldre, petit bassin versant à l'échelle de l'Ile-de-France puisqu'il couvre à peine 420 km². La Mauldre prend sa source à Coignières et développe un cours principal de 30 km avant de se jeter dans la Seine à Epone.

Le ru d'Elancourt constitue l'un des affluents de la rive droite de la Mauldre.

L'imperméabilisation des sols induite par l'aménagement de la Ville Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines a nécessité la construction d'ouvrages de régulation permettant de limiter à des valeurs admissibles les débits de rejets en rivière. Ces bassins participent également à l'amélioration de l'environnement, à la qualité des paysages et à l'agrément des habitants. Neuf bassins ont été créés sur la commune.

a) Les eaux pluviales sont régulées par des bassins

- Le bassin de la Boissière :

Le bassin de la Boissière collecte les eaux d'un bassin versant de 357 ha et dispose d'un volume de stockage de 68 000 m^3.
Ce bassin se déverse à son extrémité (au niveau de l'avenue de la Villedieu). Les eaux sont ensuite dirigées par l'Aqueduc de Saint-Quentin vers l'étang du même nom. L'étang de Saint-Quentin a ensuite pour exutoire la Bièvre, cours d'eau qui ne se situe pas dans le bassin versant de la Mauldre.
Si besoin, un déversoir existe qui est redirigé vers le bassin des Fond des Roches puis le bassin de la Muette et le ru d'Elancourt.
Ainsi, en fonctionnement normal, les eaux pluviales récoltées par le bassin de la Boissière sont dirigées vers le bassin versant de la Bièvre. En revanche, en cas de nécessité, les eaux sont redirigées vers la Mauldre.

- Les bassins de la Muette

Situés au sein du Village d'Elancourt, les bassins de la muette sont composés de trois retenues : deux bassins permanents en eau (amont et intermédiaire) et d'un bassin sec (aval).
Ces bassins collectent les eaux d'un bassin versant de 197 ha et disposent d'un volume total de 50 000 m^3.
Le bassin versant est composé de milieux naturels (coteaux) et de milieux urbains (village).
L'exutoire est le ru d'Elancourt.

- Le bassin de l'Armanderie

Le bassin de l'Armanderie est un bassin de retenue des eaux pluviales qui se situe à côté du CD 23. Ce bassin collecte les eaux d'un bassin versant de 58 ha qui proviennent de secteurs imperméabilisés (urbain ou routier). Ce bassin d'une capacité totale de 21 000 m^3 dispose d'un volume de stockage de 15 500 m^3.
Son exutoire est le bassin de la Muette amont dans lequel les eaux s'écoulent à un débit régulé de 75 l/s après être passées dans un ouvrage de régulation.

- Le bassin des Coudrays

Il s'agit d'un petit bassin permanent en eau qui se situe dans le parc des Coudrays.
Il collecte les eaux d'un bassin versant de 10,3 ha et dispose d'un volume de stockage de 2700 m^3. Les eaux sont ensuite évacuées vers le bassin du Fond des Roches.

- Le bassin du Fond des Roches

Situé au niveau du quartier des Quatre Arbres, le bassin du Fond des Roches est un bassin de retenue des eaux pluviales non permanent en eau (bassin sec).

Le bassin du Fond des Roches collecte les eaux d'un bassin versant urbain de 143 ha et dispose d'un volume de stockage de 68 300 m^3.
Les eaux de ce bassin s'écoulent vers le bassin de la Muette amont à un débit de 200l/s. Le bassin du Fond des Roches est également équipé d'un déversoir de crue composé de deux déversoirs d'orage.

- Le bassin de la Haie à Sorel

Situé rue de la Haie à Sorel, ce bassin sec est un bassin de retenue des eaux pluviales qui collecte les eaux d'un bassin versant urbain de 9,66 ha et qui dispose d'un volume de stockage de 750 m^3.
Ce bassin a pour exutoire le bassin du Fond des Roches.

- Le bassin de la Nouvelle Amsterdam

Il s'agit d'un bassin de retenue en eau situé au quartier de la Nouvelle Amsterdam le long de la RN 10.
Le bassin de la Nouvelle Amsterdam collecte les eaux d'un bassin versant urbain de 29,96 ha.
Ce bassin est bétonné, il dispose d'un volume total de 4700m^3 et d'un volume de stockage de 3000 m^3.
Les eaux s'écoulent ensuite vers l'Etang des Noés situé sur la commune du Mesnil Saint Denis en limite communale avec La Verrière.

- Le bassin de Pissaloup

Bien qu'implanté sur la commune de Trappes, ce bassin recueille les eaux de ruissellement collectées au sein du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. Son volume de stockage est de 120 000 m^3. Les eaux stockées sont ensuite évacuées dans le ru de Maldroit, affluent de la Mauldre, à un débit de 100l/s via un poste de relèvement.

b) Hydrogéologie

Le bassin versant de la Mauldre est concerné par trois nappes aquifères :

- **L'oligocène** présente dans les sables de Fontainebleau.
- **L'éocène** présente dans les calcaires de St Ouen et sables de Beauchamp ou dans les marnes, caillasses et sables de Cuise.
- **La Craie.**

La commune d'Elancourt est concernée par la nappe des sables de Fontainebleau. Cette nappe, la plus superficielle, est essentiellement alimentée par les eaux de pluie et est à l'origine de nombreuses sources.
Les nappes sous jacentes (éocène et craie) ne sont pas totalement protégées par les couches les séparant de la nappe de Fontainebleau. La nappe superficielle alimente donc les nappes sous jacentes.

E. Un milieu naturel riche

La commune d'Elancourt compte environ 110 ha d'espaces verts publics. Ces derniers sont principalement localisés dans la moitié nord de la commune, notamment aux abords de la colline d'Elancourt et du ru d'Elancourt.

1. Pas de secteur biologique de sauvegarde à Elancourt

Aucune zone d'intérêt biologique (ZNIEFF, zone Natura 2000, ZICO, ZPS…) n'est recensée à Elancourt.
Des secteurs d'intérêt sont cependant localisés à proximité :

1. la ZNIEFF de type 1 : étang des Noés à la Verrière.
2. la ZNIEFF de type 1 : Etang de Saint Quentin. Cet étang est également répertorié en réserve naturelle depuis 1986 et en zone de protection spéciale (ZPS) depuis 1998 au titre de la directive européenne oiseaux.

2. La flore et la faune

a) Les secteurs agricoles

L'agriculture présente une influence sensible sur la diversité floristique en raison de l'utilisation d'herbicides sélectifs ainsi que de matières azotées et phosphorées.
L'analyse des abords des parcelles et des cheminements fait apparaître que les espèces végétales rencontrées sont adaptées à ces conditions de vie et donc caractéristiques de ces secteurs. Ainsi les espèces retrouvées sont majoritairement des adventices de culture, mais on trouve également des plantes capables de s'adapter à tous les milieux (dites ubiquistes) et aux différents stress (herbicides, fauchage, piétinement, déficit hydrique…). On retrouve dans cette catégorie la Vesce cultivée (Viscia sativa), l'oseille des prés (rumex acetosa), le Mouron rouge (Anagallis arvensis), la Capselle bourse à Pasteur (Capsella bursa pastoris), le Cirse des champs (cirsium arvense), la Matricaire inodore (Matricaria inodara), la Luzerne d'Arabie (Medicago arabica), la Folle avoine (Avena fatua) ou encore le Lizeron des Champs (Convolvulus arvensis). Les potentialités de ces secteurs en matière de développement de la flore sont donc limitées.

Concernant la faune, la fréquentation du site et la relative ouverture de ce milieu agricole ne lui confère pas des potentialités d'habitat. Cette zone agricole ne sert donc que de zone de nourrissage ou de refuge ponctuel pour l'avifaune périurbaine (moineau commun, pie bavarde, corneille noire, tourterelle turque, pigeons bizet et ramier, mésange) et les micromammifères (surmulot, taupe, campagnol,…).

b) La coulée verte d'Elancourt

La coulée verte d'Elancourt, parc urbain d'environ 4,5 ha, constitue un écrin vert autour de la commanderie des Templiers et se poursuit au nord sous les lignes haute tension.
Ce parc urbain se compose aujourd'hui de pelouses et de groupements arbustifs (espèces végétales ornementales en mélange avec des espèces composant généralement des haies arbustives : Cornouiller sanguin, Thuyas, Cèdres, boulot, Fusain d'Europe, Renouée du Japon,

Acer, Noisetier, Charme, Robinier, Prunelier,…) ; il est sillonné par de nombreuses allées piétonnes permettant les liaisons entre les différents équipements implantés (terrains de sports, aires de jeux,…).
Ce parc constitue donc un espace de promenade, de jeux libres et de convivialité.
Il comprend des espaces aménagés en pelouse dont les espèces végétales venant spontanément traduisent une forte fréquentation. En effet, les espèces répertoriées sont généralement bonnes indicatrices de piétinements, notamment l'Achilée millefeuille (Achilea millefolium), le Trèfle rampant (Trifolium repens) des prés (Trifolium pratense), la Renoncule acre (Racunculus acris), le lotier corniculé (lotus corniculatus) ou encore la Potentille rampante (Potentilla reptans).
La coulée verte d'Elancourt constitue une des interfaces entre les zones urbaines et les zones boisées ou enherbées. En raison de sa fréquentation et de sa largeur réduite, elle représente de faibles potentialités d'habitat pour la faune et la flore.

c) Les bois et forêts

Les bois se composent d'essences ligneuses telles que le Châtaignier (castenea sativa), le frêne (Fraxinus excelsior), le Charme (Carpinus betulus), le Chêne pédonculé (Quercus robur) ou encore le Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia). On peut observer quelques trouées (dues à la tempête de 1999) qui sont comblées par de la végétation herbacée et arbustive. On rencontre ainsi une végétation herbacée typique des coupes forestières : Gaillet gratteron (Galium aparine), Douce-amère (Solanum dulcamara), ortie dioùîque (Urtica dioica), Scirpe des bois (Scirpe sylvaniticus), Armoise commune (Artemisia vulgaris), lierre (Hedera helix) et Ronce commune (Rubus fructicosus).

On trouve également dans des espaces intermédiaires des fourrés de Punelliers (Prunus Spinosa) dans lesquels s'est développée une végétation herbacée typique des friches : Vesce des Haies (viscia sepium), Armoise commune (Artemisia vulgaris), Tanaise commune (Chrysanthemum vulgare), Bouillon Blanc (Verbascum thapsus), Ronce commune (Rubus fructicosus), Ortie DIOïque (Urtica dioica) et Liseron des haies (Convolvus sepium).

La fréquentation de ces espaces boisés limite sensiblement les potentialités de développement de la faune et de la flore.

d) Les bassins en eau

Les berges sont colonisées par la végétation de type ripisylve formant de petites roselières propices à la nidification de l'avifaune. La végétation rencontrée est typique des bords des eaux avec la présence de la Salicaire (Lythrum salicaria), du Gaillet des marais (Galium palustre), du Myosotis des marais (Myosotis palustris), du Phragmire (Pragmites communis), de la Massette à large feuille (Typha latifolia), de la Potentille des oies (Potentilla anserina), de la Patience à feuille obtuses (Rumex obtusifolius), de la Menthe à feuille ronde (mentha rotunfolia), de la reine des prés (Filpendu la ulmaria), de la Céraiste d'ea (Myosoton aquaticum), du bugle (Ajuga reptans), du Rubanier dressé (Sparganium erectum), du Scirpe des marais (Scirpus lacustris), de la Laîche allongée (Carex elogata) ou encore de l'Iris jaune (Iris pseudacorus).

Quelques espèces plus rudérales peuvent être également rencontrées sur les berges telles que le Liseron des haies (Convolvulus sepium), l'Armoise commune (Artemisia vulgaris), l'Ortie dioïque (Urtica dioica), l'Achilée millefeuille (Achillea millefolium), le Plantain majeur (Plantago major) et le Trèfle des prés (Trifolium pratense).

Les abords des bassins sont susceptibles de constituer un habitat potentiel pour l'avifaune. Les potentialités d'habitat restent néanmoins limitées en raison de la faible superficie des roselières.

On trouve quelques couples de nicheurs : canard colvert, Foulque Macroule et Poule d'eau. Sur les plus grands bassins, certaines espèces remarquables de passage peuvent être rencontrées, notamment en raison de l'influence de la réserve naturelle de l'Etang de Saint-Quentin.

e) Les bassins secs

La végétation des bassins secs s'apparente à de la végétation de prairie. Leur entretien correspond à une tonte de prairie deux fois par an.

Le bassin de la Muette 3, considéré comme un bassin sec, est plus marécageux et recèle des variétés intéressantes voire rares (Cf Véro Keignaert)

f) Les abords des axes de circulation

Les abords des axes de circulation sont engazonnés la plupart du temps.

g) Les zones urbaines

Dans les zones urbaines, un certain nombre de parcs et jardins sont recensés.

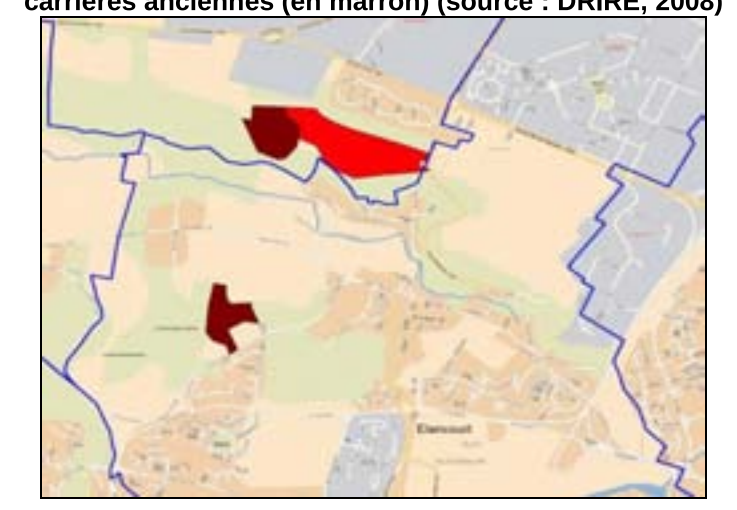
3. Les richesses du sous-sol

Le sous-sol d'Elancourt ne possède pas de richesse particulière.

La DRIRE recense toutefois deux carrières sur le territoire de la commune ou à proximité :

- une carrière ancienne derrière le stade Paul Nicolas (exploitant : ViaFrance, matériaux : Sablons) ;
- une carrière en activité en limite nord-ouest de la commune (exploitant : CNT, matériaux : Sablons).

Carte de localisation des carrières en activité (en rouge) et des carrières anciennes (en marron) (source : DRIRE, 2008)



F. Environnement : risques et mesures de protection

1. L'eau

La commune d'Elancourt est dotée, dans sa globalité, d'un système séparatif de collecte des eaux. Aussi, il y a deux réseaux de collecte distincts, l'un pour les eaux pluviales et l'autre pour les eaux usées.

a) Provenance de l'eau potable

L'alimentation principale en eau potable de la commune d'Elancourt est l'usine d'eau potable de la commune de Flins-Aubergenville.
Cependant, en cas de pénurie et pour assurer un secours, la commune peut être alimentée par d'autres usines d'eau potable grâce à l'interconnexion des réseaux de l'agglomération parisienne.
L'origine de l'eau brute de l'usine de Flins-Aubergenville est une nappe phréatique réalimentée par des eaux de surface.

La consommation d'eau potable sur la commune d'Elancourt a été de 1 430 000 m^3 en 2004.

b) Les eaux pluviales

L'ensemble du bassin de la Mauldre est couvert par un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé par arrêté préfectoral le 4 janvier 2001.

D'après le SAGE de la Mauldre, le ru d'Elancourt est de qualité « hors classe » (HC)[14] sur tout son parcours, c'est à dire qu'il est de qualité très mauvaise.

[14] Pour mémoire :
Les classes de qualité des eaux sont les suivantes :
Classe 1A (bonne) : eau exempte de pollution,
Classe 1B (Acceptable) : eau de qualité moindre, pouvant satisfaire tous les usages,
Classe 2 (Médiocre) : eau de qualité médiocre, suffisante pour des usages peu exigeants,
Classe 3 (Mauvaise) : eau polluée, inapte à la vie biologique,
Classe Hors-Classe (Très mauvaise) : eau très polluée, inapte à tous les usages, pouvant constituer une menace pour la santé publique et l'environnement.

Usage de l'eau en fonction de la qualité

Classe / Usage		Vie piscicole	Eau potable	Baignade	Abreuvage	Irrigation
1A	Excellente	++++	++++	++++	++++	++++
1B	Bonne	+++	+++	++	+++	+++
2	Médiocre	++	++	+	++	+++
3	Mauvaise	++	++	+	+	+++
HC	Hors Classe	+	+	+	+	+

++++ Aisé   +++ Possible   ++ Aléatoire   + Impossible

La Mauldre, en amont de la confluence avec le ru d'Elancourt, présente une qualité considérée comme passable de niveau 2. En aval, la qualité de la Mauldre est fortement tributaire des affluents amonts qui sont quasiment tous de qualités HC, et est donc elle-même de qualité HC.

Le niveau de qualité des eaux de la Mauldre et du ru d'Elancourt est du à la présence de stations d'épuration dont les rejets présentent 80 à 90 % du débit d'étiage. Leur qualité sera donc améliorée à la suite des actions de modernisation des stations d'épuration actuellement en cours.[15]

- <u>Les schémas d'aménagement des eaux</u>

Les évacuations et les orientations de l'alimentation en eau potable ainsi que de l'assainissement (évacuation et traitement des eaux usées et des eaux pluviales) sont inscrits dans deux documents issus de l'application de la loi sur l'eau n°92.3 du 3 janvier 1992 :

– Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie[16],
– Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Mauldre.

Le SAGE de la Mauldre a été approuvé le 4 janvier 2001.
Le SAGE est un document de planification fixant, pour un périmètre hydrographique cohérent, les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.
Le SAGE approuvé a force de droit, c'est-à-dire que les programmes et décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SAGE quand ils concernent le domaine de l'eau.

Les principaux objectifs du SAGE de la Mauldre auxquels devra être compatible le PLU sont les suivants :

– Objectifs 1a et 1b : Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épurations par temps sec et par temps de pluie,
– Objectif 2 : Diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement,
– Objectif 3 : Diminuer l'exposition au risque d'inondation,
– Objectif 4 : Gérer les ruissellements et les capacités de rétention,
– Objectif 5 : Encourager la maîtrise des consommations d'eau,
– Objectif 6a et 6b : Garantir l'alimentation en eau potable,
– Objectif 7 : Restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides,
– Objectif 8 : Gérer les rives et les abords de cours d'eau
– Objectif 9 : Organiser les usages récréatifs et culturels
– Objectif 10 : Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau

[15] Source : SAGE du bassin de la Mauldre.

[16] Elancourt est incluse dans le SDAGE du bassin de Seine Normandie, approuvé le 20 septembre 1996, qui définit les orientations majeures en matière de gestion de l'eau à l'échelle de l'ensemble du bassin, telles que :

- L'intégration de l'eau dans la conception des équipements structurants,
- La limitation de l'érosion et du ruissellement,
- La maîtrise des rejets polluants,
- Les objectifs d'amélioration de la qualité générale des cours d'eau,
- La préservation de la qualité générale de l'ensemble de la ressource…

Le projet devra respecter l'ensemble des orientations du SDAGE.

L'objectif de qualité retenu par le SAGE confère au ru d'Elancourt un objectif de qualité de classe 2 (médiocre).

Enfin, précisons que le SAGE de la Mauldre localise des zones humides sur la commune d'Elancourt au droit du hameau du Launay et de Frécambeau et au droit de l'étang de la Muette.

Extrait de l'Atlas des zones humides du SAGE de la Mauldre (juin 2007)



Pour le bassin de la Bièvre, dans le cadre du programme « Rivières propres d'Ile-de-France », un programme d'action sur 5 ans (1997/2001) a pu être défini : contrat de bassin Bièvre claire. Un nouveau contrat est en cours.
Il préfigure la mise en œuvre du SAGE du bassin de la Bièvre, depuis sa source jusqu'à sa confluence avec la Seine.[17]

Les objectifs de qualité de la Bièvre, approuvés par arrêté préfectoral du 30 avril 1991, sont d'améliorer la qualité des eaux en amont jusqu'à la classe 1B (eau de bonne qualité permettant une vie piscicole normale) à l'horizon 2000/2011.

c) Les eaux usées.

L'intégralité des eaux usées collectées au sein de la commune d'Elancourt part en station d'épuration pour traitement. Ainsi, il n'y a aucun rejet d'eau usée en milieu naturel.
La plus grande partie part à la station de Saint-Quentin-en-Yvelines située au nord est de la commune d'Elancourt, au Village.
Cependant, pour quelques secteurs de la commune, les eaux usées sont évacuées vers d'autres stations d'épuration. Ainsi, les eaux usées du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre sont traitées à la station Carré de Réunion à Bailly, celle de la Nouvelle Amsterdam à la station de Maurepas, et enfin, pour la partie de la ZA de Trappes Elancourt située sur Elancourt, les eaux sont dirigées vers la station d'Achères.

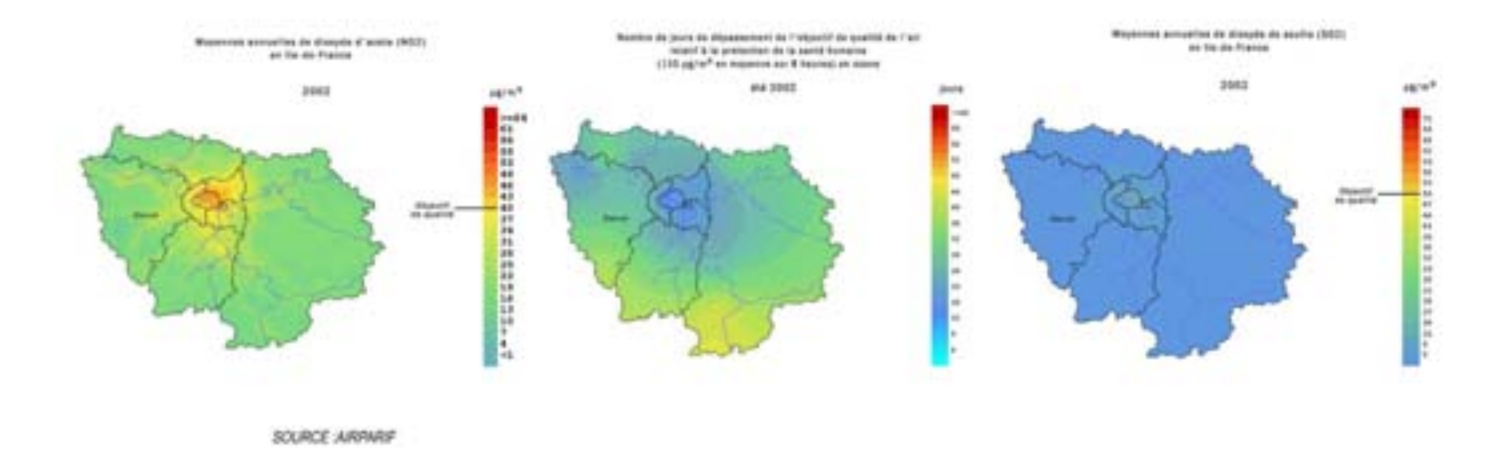
Elancourt n'est pas un bassin versant considéré comme à risque car il n'y a pas d'industrie lourde sur le territoire communal.

[17] L'objectif du contrat est de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau de la Bièvre et de ses affluents. Il procède à la mise en valeur de la rivière et de ses abords dans le cadre d'un contrat pluriannuel. Le contrat en cours a pour objectif d'augmenter le nombre des bassins de retenue, d'accroître la capacité et améliorer le réseau d'assainissement et d'absorber les pollutions du plateau de Vélizy, occupé par de nombreuses activités industrielles et commerciales.

2. L'air

Période	Année civile 2003																		
POLLUANT	DIOXYDE DE SOUFRE (SO2)																		
STATIONS	Date début	Moy an. J	P50 J	P98 J	P99,2 J	P99,7 H	Max J	Date max J	Max H	Date max H	Nbre D 125 J	Nbre D 300 H	Nbre D 350 H	Nbre D 410 H	Nbre D 500 H	Nbre J val.	Nbre H val.	TR J	TR H
Directives européennes		Valeur limite annuelle (Protection des écosystèmes) 20 µg/m^3									Valeur limite journalière 2000-2005 (3 dép.)		Valeur limite horaire 2005 (24 dép.)	Valeur limite horaire 2003 (24 dép.)	Seuil d'alerte (3 heures. consécu-tives)				
Réglementation française		Objectif de qualité 50 µg/m3 Valeur limite annuelle (Protection des écosystèmes) 20 µg/m^3			Valeur limite journalière 125 µg/m^3	Valeur limite horaire 2003 : 410 µg/m^3 2005 : 350 µg/m^3						Seuil d'infor-mation			Seuil d'alerte (3 heures. consécu-tives)				
Versailles (P)	**01-janv**	**6**	**5**	**21**	**33**	**50**	**37**	**10-janv**	**88**	**21/2 11h**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**344**	**8161**	**94%**	**93 %**

POLLUANT	DIOXYDE D'AZOTE (NO2) et OXYDES D'AZOTE (NOx)																		
		NOx	NO2																
STATIONS	Date début	Moy an NOx H équiv NO2	Moy an H	P50 H	P98 H	P99,8 H	Max J	Date max J	Max H	Date max H	Nbre D 135 H	Nbre D 200 H	Nbre D 270 H	Nbre D 300 H	Nbre D 400 H	Nbre J val.	Nbre H val.	TR J	TR H
Directives européennes		Valeur limite annuelle 30 µg/m^3 (protection de la végétation)	Valeur Limite annuelle 2003 : 54 µg/m^3 2010 : 40 µg/m^3		Valeur limite annuelle jusque 2010 200 µg/m^3							Valeur limite horaire 2010 (18 dép.)	Valeur limite horaire 2003 (18 dép.)		Seuil d'alerte (3 heures. consécu-tives)				
Réglementation française		Valeur limite annuelle 30 µg/m^3 (protection de la végétation)	Valeur limite annuelle 2003 : 54 µg/m^3 2010 : 40 µg/m^3 Objectif de qualité 40 µg/m^3		Valeur limite annuelle jusque 2010 200 µg/m^3	Valeur limite horaire 2003 : 270 µg/m^3 2010 : 200 µg/m^3						Seuil d'infor-mation Seuil d'alerte pour le jour J si dépasse-ment 200 µg/m^3 à J-1 et risque pour J+1			Seuil d'alerte				
Versailles (P)	**01-janv**	**56**	**36**	**31**	**98**	**135**	**112**	**21-févr**	**197**	**6/11 14h**		**0**	**0**		**0**	**355**	**8506**	**97%**	**97%**



En Ile de France, la pollution atmosphérique est mesurée par l'association Airparif, dont le réseau de surveillance est composé de 70 stations de mesure régionale, implantées en fonction des objectifs de surveillance qui sont fixés : pollution de fond, pollution de proximité, pollution de zones fortement fréquentées par le public.
Il y a 8 stations de surveillance pour le département des Yvelines, dont celles de Versailles (station périurbaine) et de Rambouillet (station rurale) qui nous intéressent.
Les principaux indicateurs retenus par Airparif sont de deux types :

Les polluants primaires

- Le dioxyde de souffre (SO2) : le secteur des transports contribue dans une faible mesure à ces émissions. Elles sont plutôt liées aux centrales thermiques, centres de production de chauffage et aux grosses installations de combustion de l'industrie. Cet indicateur ne concerne pas le secteur d'Elancourt.

- Les Oxydes d'Azote ($NOX=NO+NO_2$), le secteur des transports est responsable de plus de 70% des émissions de Nox. Ils sont impliqués dans la plupart des pollutions locales (à l'origine des pics de pollution 2 et 3) ou régionales. Le NO2 est un bon indicateur de la pollution issue du trafic routier, également précurseur de la formation d'ozone.

- Le monoxyde de Carbone (CO) : les émissions de CO proviennent à 85% du trafic routier bien que ce polluant ne représente en moyenne que 6% des gaz d'échappement d'un véhicule à essence.

- Les composés organiques volatils (COV) : ils sont majoritairement émis par le trafic automobile (70%).

- Les particules (PS) : surtout émises par les moteurs diesel, la plus grande part provient des transports (40%).

Les polluants secondaires

- L'Ozone (O3) : principal polluant secondaire dont la cause provient d'une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et des hydrocarbures.

Flux	Mode de collecte	Récipients de collecte	Fréquence	Prestataire de collecte	Matériel et équipages
Ordures ménagères	Porte à Porte	Bac	C2	SEPUR	BOM classique 2 ripeurs + 1 chauffeur
Emballages	Porte à Porte	Bac (opercule pour collectif)	C1	SEPUR	BOM bi-compartimentée 2 ripeurs + 1 chauffeur
Journaux-Magazines	Porte à Porte	Bac opperculé pour collect. et surbc 36L pour ind.	C1	SEPUR	BOM bi-compartimentée 2 ripeurs + 1 chauffeur
Verre	Apport volontaire	Colonne	Vidage hebdomadaire	SEPUR	Camion spécifique
Encombrants	Porte à Porte	-	1 fois par mois	SEPUR	Camion spécifique
Déchets verts	Porte à Porte	Sac papier	C1 (37 collectes annuelles def dans calendriers)	SEPUR	BOM classique 2 ripeurs + 1 chauffeur
D.M.S.	2 points de collecte (apprts volontaire)	-	2 fois par mois	SEPUR	Camionnette spécifique

Secteur	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
Secteur A	OM	DV	EMB + JMB		OM	
Secteur B	DV	OM		EMB + JMB		OM

3. Les déchets

La ville d'Elancourt détient la compétence de la collecte, celle du traitement revient au SIDOMPE.

a) Collecte des déchets ménagers et assimilables

- Modalités de collecte des déchets ménagers

Les véhicules de collecte utilisés pour le ramassage en porte à porte ont un PTAC de 26 tonnes. La benne bi-compartimentée collecte en même temps les flux emballages et journaux-magazines.
La collecte sélective des emballages et journaux-magazines au porte à porte a été généralisée à l'ensemble de la commune en février 2002.
La Ville n'a pas adopté de règlement de collecte, mais il y a un règlement de collecte inclus dans le CCTP du marché de collecte.

Secteur A, au total 11 quartiers collectés par 2 bennes chaque jour de collecte
Secteur B, au total 5 quartiers collectés par 2 bennes chaque jour de collecte
Toutes les collectes se déroulent le matin entre 5 et 13 heures.

- Modalités d'acceptation des producteurs non-ménagers

La commune comprend 1 zone industrielle et 3 zones d'activités.
Les déchets des artisans – commerçants et les déchets des entreprises en zone d'activités ou en zone industrielle sont collectés en même temps que les déchets ménagers, exception faite de la ZA de Clef-de-Saint-Pierre qui n'intègre pas les circuits de collecte de la Ville.
La commune n'organise pas de collecte spécifique des cartons des artisans - commerçants.

- Services techniques de la Ville

Les services techniques louent des bennes de 15 m^3 pour leurs déchets verts, les gravats et le tout venant à la société SEPUR.

- Contrats en cours pour les prestations de collecte

Intitulé du contrat : Marché de collecte des déchets ménagers et assimilés, location ou fourniture des conteneurs
Prestataire : SEPUR
Echéances : 31/12/2006
Modalités de reconduction : Non renouvelable

b) Description des récipients de collecte mis en place





- Récipients de collecte au porte à porte

Flux	Récipient utilisé	Règles de dotation	Volume total mis en place pour les bacs	Acquisition ou location
Ordures ménagères	Bac	120L/foyer de max 4 personnes 240 L/foyer de plus de 5 personnes	1 598 020 L	Location + maintenance
Emballages	Bac	120L/foyer	676 870 L	Location maintenance
Journaux-Magazines	Bacs	35L/foyer	233 340 L	Location maintenance
Déchets verts	Sacs	37 sacs/foyer/an	Environ 140 000 sacs/an	Achat annuel

- Points d'apport volontaire

Flux	Nombre	Capacité	Modèle et mode de préhension	Acquisition ou location
Verre	31	4 m^3	Simple crochet	Lcation + Maintenance

Les sites accueillant les colonnes d'apport volontaire n'ont pas spécialement été aménagés

- Modalités de traitement des déchets ménagers

Flux	Type	Lieu	Prestataire ou structure	Destination des sous-produits
Ordures ménagères	UIOM	Plaisir Grignon	SIDOMPE	
Emballages	Centre de tri	Plaisir Grignon	SETRI	UIOM
Journaux - Magazines	Centre de tri	CR2T à Plaisir	SETRI	
Verre	Transfert	CR2T à Plaisir	ONYX	
Encombrants	Centre de tri	CR2T à Plaisir	ONYX	UIOM et CET de classe 2
Déchets verts	Compostage		BVS	
D.M.S.	Traitement particulier		SARP Industrie	

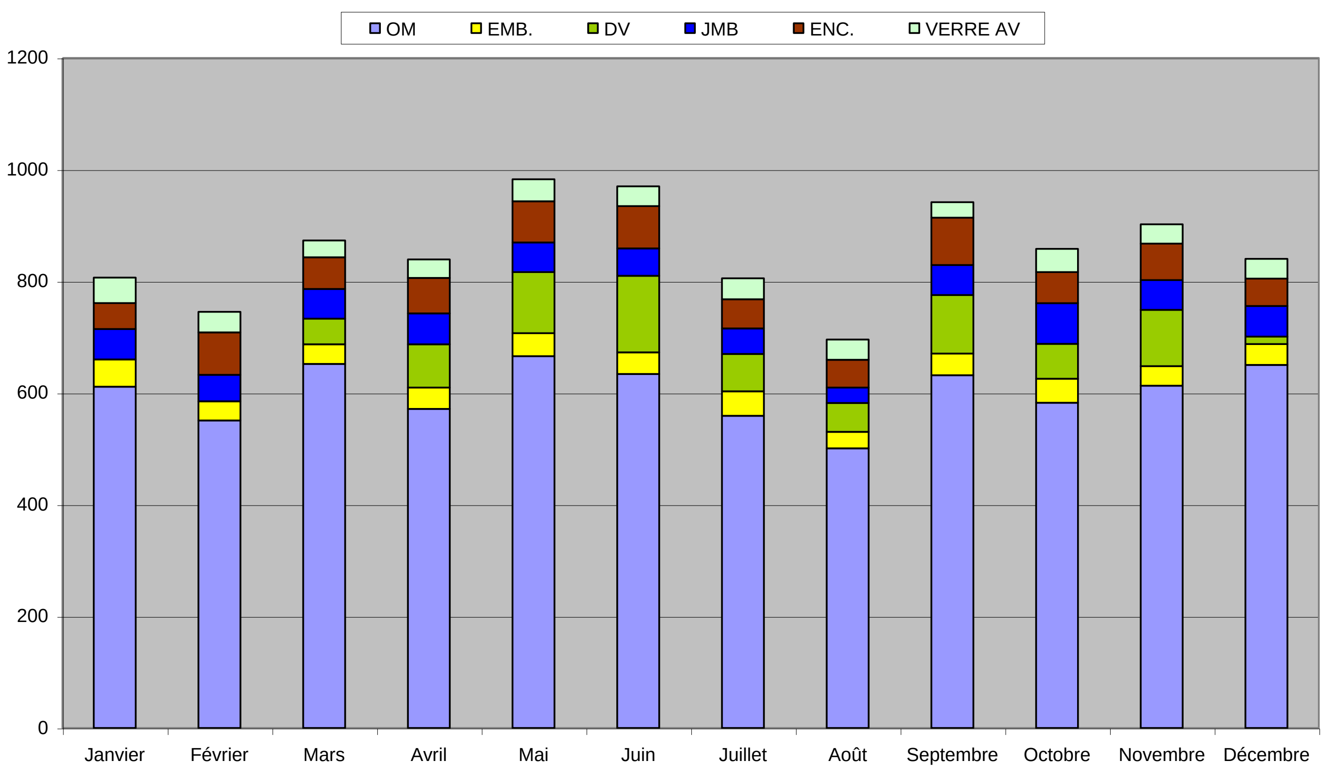
- Description des contrats pour les prestations de traitement

Les prestations de traitement (hors incinération) sont comprises dans le marché de collecte des déchets ménagers et assimilés décrit précédemment.

c) Tonnages collectés

Flux	2000	2001	2002	2003
Ordures ménagères	8 598.96	8 132.69	7 449.06	7 223.02
Emballages		116.60	393.44	464.48
Journaux-Magazines	289.87	463.33	617.82	620.25
Verre	336.17	373.01	408.84	433.29
Encombrants	695.76	753.37	749.22	749.16
Déchets verts	752.46	902.96	832.46	769.94
D.M.S.		1.81	3.71	3.51





La production mensuelle de déchets ménagers sur la ville d'Elancourt traduit bien son caractère urbain dominé par un habitat de type collectif.

d) Moyens humains

La Ville emploie une responsable « environnement » qui consacre 50% de son temps de travail à la gestion des déchets de la commune.

e) Aspects financiers

- Coûts pour l'année 2003

	ELANCOURT		
	€HT/an	€HT/hab	€HTC/t
Collecte OM	379 758.12	13.82	52.58
Traitement OM	351 255.46	12.78	48.63
Location/entretien bacs OM	128 666.57	4.68	-
Sortie/Rentrée des bacs	-	-	-
Collecte des emballages	259 319.51	9.44	239.06
Traitement des emballages + refus	110 406.17	4.02	237.70
Location/entretien bacs emballages	44 436.64	1.62	-
Collecte du verre	37 813.20	1.38	87.27
Transfert/Transport du verre	6 773.71	0.25	15.63
Recettes du verre			
Location/entretien récipients pour le verre	19 704.24	0.72	-
Collecte des Journaux/Magazines	avec emb.	-	-
Traitement des Journaux/Magazines	35 152.60	1.28	56.67
Reprise des Journaux/Magazines	-26 297.92	-0.96	-42.40
Location/entretien bacs Journaux/Magazines	avec emb.	-	-
Collecte des déchets verts	60 765.36	2.21	78.92
Traitement des déchets verts	21 639.78	0.79	28.11
Achats/distribution des sacs déchets verts	35 657.84	1.30	-
Collecte des encombrants **Traitement des encombrants**	118 190.04	4.30	157.76
Sortie des encombrants	-	-	-
Collecte des DMS	6 768.00	0.25	
Traitement des DMS	3 132.30	0.11	
Location/Collecte/Traitement de bennes	1 300.00	0.05	-
Déchetterie (fonctionnement)			
Soutien Eco-Emballages	-109 380.39	-3.98	
TOTAL	1 485 061.23	54.05	

- Mode de financement de la gestion des déchets

La gestion des déchets de la commune est entièrement financée par la taxe ordures ménagères.

Montant global perçu de TEOM :

	2000	2001	2002	2003
TEOM	1 490 177 €	1 512 523 €	1 925 982 €	1 921 512 €

La commune n'a pas instauré de redevance spéciale pour les déchets non ménagers sur son territoire.

- Communication

Description de la communication réalisée pour la collecte sélective :

- Visite préalable à la mise en place de la collecte sélective des emballages des locaux propreté.
- Guide du tri.
- Partenariat avec le Conseil Municipal des Jeunes, avec une rubrique créée dans le journal municipal.
- Communication des résultats de collecte chaque année aux habitants sur un support A4.

La commune n'a pas fait de campagne de promotion du compostage individuel.

- Projets / Souhaits de la collectivité

La commune a exprimé à la Communauté d'Agglomération son souhait d'accueillir une déchetterie sur son territoire (un permis de construire a été délivré en 2005).

Tableau des voies routières non communale

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en U ou ouvert)
RN 10	Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RN 12	Totalité 1	1	300 m	Tissu ouvert
RD 23	Bd André Malraux Limite Trappes	3	100 m	Tissus ouvert
RD 58	Limite le Mesnil St Denis PR 12+660	3	30 m	Tissu ouvert
RD 58	PR 12+660 PR 16+453 (RD 912)	4	30 m	Tissus ouvert
RD 58	PR 16+453 (RD 912° Limite Plaisir	3	100 m	Tissus ouvert
RD 912	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert

Tableau des voies communales

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en U ou ouvert)
Bd du 19 mars 1962	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert
Avenue Politzer	RD 58 – Limite Trappes	3	100 m	Tissus ouvert
Bd André Malraux	Totalité	4	30 m	Tissus ouvert
Bd du 8 mai 1945	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert
Bd Grégory	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert
Avenue Gay Lussac	RD 912 - Av. Diderot	4	30 m	Tissus ouvert
Avenue Diderot	Totalité	4	30 m	Tissus ouvert
Avenue de la Villedieu	Limite Commune Maurepas RD 58	4	30 m	Tissus ouvert
	RD 58 RD 23	3	100 m	Tissus ouvert
Avenue Roger Hennequin	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert
R 12	Totalité	3	100 m	Tissus ouvert
Rue Enrico Fermi	Totalité	4	30 m	Tissus ouvert
Rue F. Arago	Avenue Politzer Limite commune Trappes	4	30 m	Tissus ouvert

Tableau des voies ferrées

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit	Type de tissu (rue en U ou ouvert)
420	Totalité	2	250	Tissus ouvert

4. Le bruit

A Elancourt les nuisances sonores proviennent essentiellement des infrastructures de transport routier.

Les voies répertoriées dans le tableau ci-contre ont été classées par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 19 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatif à l'isolement phonique des constructions vis à vis des bruits de l'espace extérieur.
Les tableaux présentent pour chacune des infrastructures routières classées et selon les tronçons le classement dans l'une des cinq catégories définies dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit ainsi que le type du tissu urbain traversé.

5. Les risques technologiques

Elancourt doit se conformer à un certain nombre de règles concernant les risques technologiques :

- Zone à risque d'exposition au plomb.
- Protection de la population contre les risques liés à l'amiante.
- Réseau hertzien des lignes électriques.

IV. Explication des choix retenus pour établir le PLU

A. Préambule : l'évolution du contexte législatif

Depuis les dernières révisions et modifications du POS, ont été mises en place de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ses décrets d'application ont réformé en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps. Au-delà d'une question de dénomination, cette substitution a marqué la volonté de changer la nature des documents qui régissent l'urbanisme local.

Par la suite, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (JO n° 152 du 3 juillet 2003 p. 11176), d'application immédiate, a modifié le contenu des plans locaux d'urbanisme et plus particulièrement celui du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), en supprimant l'opposabilité au tiers de ses orientations.

Aujourd'hui, le PLU exprime, avant tout, un projet urbain dont le PADD constitue la clé de voûte dans la mesure où il conditionne les procédures d'évolution du document d'urbanisme. En effet, la procédure de modification du PLU ne pourra être engagée que si son objet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Dans le cas contraire, il conviendra de mener une procédure de révision générale ou révision simplifiée du PLU.

La loi SRU s'est également attachée à rendre plus transparentes les modalités de procédure à l'égard des citoyens, en généralisant la concertation préalable et en prévoyant que tout remaniement du contenu d'un PLU fasse l'objet d'une enquête publique.

Dans ce contexte, le PLU d'Elancourt a été élaboré autour d'un véritable projet d'avenir pour la commune dont les orientations ont été débattues en conseil municipal et en conseil communautaire. Parallèlement, cette élaboration s'est faite en concertation avec la population au moyen de publications, d'expositions et de réunions publiques.

Ce projet de Plan Local d'Urbanisme se traduit ainsi :

- dans le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal et débattu en Conseil Municipal ;

- dans les **dispositions réglementaires** applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols (règlement et zonage) ;

- dans l'**orientation d'aménagement**.

B. Les choix retenus pour établir le PADD

Les orientations générales d'aménagement du PADD fixent la politique de la ville en matière d'aménagement de son territoire et déterminent toutes les prescriptions réglementaires et de zonage du Plan Local d'Urbanisme d'Elancourt. Les choix retenus pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) s'appuient sur :

- les principes énoncés par les lois d'aménagement et d'urbanisme, les prescriptions régionales (Schéma Directeur de la Région Ile de France de 1994, Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France) et locales (Programme Local de l'Habitat, Opération d'Intérêt National) ;
- les caractéristiques géographiques, environnementales, économiques, sociales et urbaines analysées dans le diagnostic territorial et les enjeux particuliers qui en découlent.

1. Rappel des prescriptions nationales, régionales et locales

a) L'article L.110 du code de l'urbanisme

L'article L.110 du code de l'urbanisme, dont les dispositions déterminent le principe général d'équilibre entre aménagement et protection de l'espace.

« Article L.110 : Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques, de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

b) Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, vise à réformer le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace, afin d'assurer un développement et un renouvellement urbains cohérents, solidaires et durables.
En application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme issu de cette loi, le plan local d'urbanisme doit déterminer les conditions permettant d'assurer :
« 1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matières d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que

d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »
Cette même loi a profondément réformé les dispositions concernant la solidarité entre les communes en matière d'habitat. Elle a pour objectif, outre la diversité de l'habitat et la mixité sociale, de lutter contre les phénomènes d'exclusion dans l'espace urbain et de favoriser l'insertion professionnelle, sociale et culturelle des populations habitant dans des grands ensembles ou des quartiers d'habitat dégradé.
Cette loi, dont l'un des enjeux principaux est la maîtrise de l'étalement urbain, trouve, dans le Plan de Déplacements Urbains, la traduction de cette maîtrise en permettant de mieux coordonner la localisation de l'habitat, des équipements et des activités, avec l'offre de transport.

c) Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 impose la création d'un schéma départemental qui prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels et les communes où ceux-ci doivent être réalisés. Les communes de plus de 5000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 27 Mars 2006 classe la commune d'Elancourt dans le secteur de cohérence de la CASQY. Il prévoit la création de 100 places en aire d'accueil conventionnées. Le PLH prévoit la création d'une aire d'accueil de 24 places sur Elancourt, qui a été financée en 2005.

d) Loi de programmation pour la cohésion sociale

La loi n°2005-32 du 18 Janvier 2005 prévoit, notamment, la mise en œuvre d'un programme national d'urgence pour le logement locatif social portant sur la création de 500 000 nouveaux logements sociaux pour la période 2005-2009, soit 100 000 nouveaux logements sociaux par an en moyenne, en plus du programme pour la rénovation urbaine.
La déclinaison régionale du plan de cohésion sociale a conduit à retenir un objectif de 17 000 logements sociaux à réaliser en 2005 en Ile-de-France et de 20 000 par an à partir de 2006. L'effort de construction est important en comparaison du niveau de production des années récentes (12 000 logements sociaux en 2003 et 14 000 en 2004, hors rénovation urbaine).
La déclinaison pour le département des Yvelines de cet objectif pour le parc public est de l'ordre de 10 000 logements sociaux (hors rénovation urbaine) pour la période 2005-2009. Une contribution de tous les territoires sera nécessaire, y compris de celui de Saint-Quentin-en-Yvelines, tant pour couvrir les besoins propres qu'en raison de la nécessaire solidarité départementale. A ce titre, le nombre de logements sociaux à réaliser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'élève à 250 par an.

Pour atteindre cet objectif qui sera décliné ultérieurement à l'échelle du département des Yvelines, beaucoup plus ambitieux pour les années à venir, ce programme nécessitera une mobilisation politique et opérationnelle très forte.

e) Loi relative à l'Engagement National pour le Logement (E.N.L.)

La loi n°2006-872 du 13 Juillet 2006 constitue le volet législatif du Pacte National pour le Logement présenté en Septembre 2005 et renforce le volet logement du Plan de Cohésion Sociale du 18 Janvier 2005.
Cette loi propose des outils pour lutter contre la pénurie de logements selon quatre thématiques :
1 – accompagner l'effort de construction des collectivités territoriales
2 – augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés
3 – favoriser l'accession sociale à la propriété
4 – renforcer l'accès de tous à un logement

Pour accompagner l'effort de construction des collectivités territoriales, la loi prévoit :

- de faciliter la réalisation de logements sur les terrains publics :
  - La réalisation de logements sur les terrains publics présentera un caractère d'intérêt national, dès lors qu'elle contribuera à l'atteinte des objectifs du Plan de Cohésion Sociale et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'il existe (article 1-I). Ces terrains seront exclus du champ d'application des droits de préemption (article 1-III).
  - Le préfet fournit aux communes ou aux EPCI compétents en matière de politique de l'habitat qui le demandent, la liste des terrains situés dans ces communes ou EPCI appartenant à l'Etat (article 2).
- D'adapter les documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement :
  - Le rapport de présentation du PLU peut comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et des équipements correspondants (article 4-I).
  - Un débat est organisé au sein du Conseil Municipal trois ans au plus tard après l'approbation de la révision du PLU, afin d'évaluer les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements, et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel prévu par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les communes peuvent décider alors, de mettre en œuvre la procédure permettant de modifier les dispositions faisant obstacle à la réalisation de logements (article 4-II).
  - L'institution des servitudes de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, jusqu'ici réservée aux zones urbaines, s'étend aux zones à urbaniser (article 4-III-1er). L'article L.123-2 permet d'instituer trois types de servitudes d'urbanisme : la première permet d'attendre, en gelant les constructions, l'approbation par la commune d'un « projet d'aménagement global » ; la seconde permet de réserver des emplacements pour la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ; la troisième constitue une sorte de pré-emplacement réservé pour la localisation et des caractéristiques des voies, ouvrages publiques, installations d'intérêt général et espaces verts.
  - La création d'une nouvelle catégorie de servitude (L.123-2d) permet aux communes de délimiter des secteurs où, en cas de réalisation de programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale (article 4-III-2ème). En contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement particulier est instauré sur ces secteurs (article 4-V).

- Les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat peuvent délimiter pendant la durée du Plan de Cohésion Sociale, des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux, bénéficient d'une majoration du coefficient d'occupation des sols dans la limite de 50%. Cette majoration est prévue par délibération du conseil municipal. Elle ne doit pas porter atteinte à l'économie générale du POS ou à celle du PADD du PLU (article 4-IX).

f) Loi relative à la lutte contre l'exclusion

L'objectif de cette loi est de garantir sur l'ensemble du territoire, l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.
Une attention particulière doit être portée sur l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998, qui offre la possibilité de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement à l'ensemble des logements locatifs sociaux ainsi qu'aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements ; il permet, nonobstant les dispositions du PLU, de ne pas imposer plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Le décret 99-266 du 1er Avril 1999 précise que, s'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs aidés, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables à ces travaux, même si ceux-ci s'accompagnent de création de surface hors-œuvre nette (SHON) dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.
Ces dispositions sont codifiées à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.

g) Loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

La loi sur le renforcement de la protection de l'environnement n°95.101 du 2 Février 1995 précise que « les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et les paysages, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent, font partie du patrimoine commun de la nation » (article 1 de la loi).
« Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion, sont d'intérêt général ».
Les dispositions de cette loi ont pour objet le renforcement de la protection de l'environnement, notamment l'adoption de mesures effectives et proportionnées, visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement.
L'article 52 de cette loi (article L.111-1.4 du code de l'urbanisme) prescrit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, au sens du code de la route de la voirie routière, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Toutefois, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces dispositions (L.111-1.4) sont applicables, depuis le 1er Janvier 1997, aux autorisations d'occuper le sol.
La commune d'Elancourt est concernée par 2 routes à grande circulation :
- La RN 10 (les dispositions de l'article L.111-1.4 s'appliquent aux zones ND, NDa du POS opposable).
- La RD 912 (les dispositions de l'article L.111-1.4 s'appliquent au sud de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre, à la zone UG du PAZ et au nord-est de la zone NDa du POS opposable).

h) Loi d'orientation agricole

L'article 111 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi 2006-11 du 5 Janvier 2006 ont modifié l'article L.112.3 du code rural. Cet article stipule qu'un plan local d'urbanisme susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestier lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la Chambre d'Agriculture ou du Centre Régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

i) Loi d'orientation forestière

L'article 27 de la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001 prévoit la gestion forestière des bois et forêts des particuliers.

Il précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumise aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier, et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

Les articles L.151-1 et suivants du code forestier ont été abrogés par la loi d'orientation forestière. En conséquence, les servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier n'ont plus à être mentionnées.

j) Loi paysage

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages n°93-24 du 8 janvier 1993 précise que « sur des territoires remarquables par leur intérêt paysager, définis en concertation avec les collectivités territoriales concernées lorsque lesdits territoires ne font pas l'objet de prescription particulières prises en application de l'article L.11-1.1er du code de l'urbanisme, l'Etat peut prendre des directives de protection et de mise en valeur des paysages ».
Ces directives déterminent les orientations et les principes fondamentaux de protection des structures paysagères qui sont applicables à ces territoires.
Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec ces directives.
Une attention particulière doit être portée sur l'article 3 de cette loi, qui introduit à l'article L.123-1.7ème du code de l'urbanisme, la prise en compte de la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution dans la définition des choix d'aménagement.

k) Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 précise que « l'Etat et ses établissement publics, les collectivités territoriales et leur établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à prévenir la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie » (article 1 de la loi).

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte ces nouvelles prescriptions de protection de l'air.

l) L'article L210-1 du code de l'environnement

Depuis l'ordonnance du 18 septembre 2000, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a été codifiée dans le code de l'environnement (article L.210-1).

Cet article précise que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

Ces dispositions relatives à l'usage de l'eau ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau pour assurer notamment :
- la préservation des écosystèmes aquatiques, des zones humides (terrains habituellement gorgés d'eau, de façon permanente ou temporaire, à végétation dominante de plantes hygrophiles) ;
- la protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects, etc. ;
- la restauration de la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et la répartition de cette ressource.

Cette gestion équilibrée doit permettre de satisfaire ou concilier les exigences :
- de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- de la vie biologique du milieu récepteur, notamment, de la faune piscicole ;
- de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
- de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996 (article L.212-1 du CE).

Les objectifs du SDAGE Seine-Normandie sont :
- une gestion globale des milieux naturels et des vallées,
- une gestion qualitative des eaux superficielles et souterraines,
- une gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (loi n°2004-338 du 21 Avril 2004).

Les orientations du SDAGE pour la commune d'Elancourt sont :

I. Gestion globale des milieux naturels et des vallées

Orientation A : Gestion globale de l'eau et des vallées.
- Orientation A2 : Cohérence hydraulique de l'occupation des sols :
  - Réduction du ruissellement et de l'érosion.
  - Maintien dans les fonds de vallée d'une couverture végétale adaptée.
  - Conservation et restauration des champs d'inondation.
  - Dissuasion du développement urbain en zone inondable.
  - Réduction, maîtrise et traitement du ruissellement en zone urbaine.
  - Limitation du foisonnement des plans d'eau.
- Orientation A3 : Réduction de l'incidence de l'extraction de granulats sur l'eau et les milieux aquatiques :
  - Préservation des milieux naturels aquatiques et des zones humides à haut potentiel écologique.
  - Conservation de la fonctionnalité des vallées et réaménagement des sites après exploitation.

Orientation B : Gestion, restauration, valorisation des milieux aquatiques.
- Orientation B1 : Maintien, restauration et préservation des zones humides :
  - Protection des sites prioritaires en associant gestion, maîtrise foncière et protection réglementaire.
- Orientation B4 : Restauration du patrimoine biologique :
  - Protection et classement.
- Orientation B7 : Favoriser les loisirs aquatiques dans le respect des équilibres naturels.

Orientation C : Connaissance, formation et information.
- Orientation C3 : Développement et divulgation de la connaissance scientifique.
- Orientation C4 : Formation et information de l'ensemble des acteurs.

II. Gestion qualitative des eaux superficielles
- Orientation 1 : Amélioration de la qualité générale :
  - Réduction des pollutions urbaines en temps de pluie.
  - Réduction des pollutions par ruissellements en zone rurale.
- Orientation 3 : Mesures particulières nécessaires aux exigences de la santé publique et de la salubrité publique :
  - Protection des ressources utilisées ou potentielles en eau potable.

III. Gestion qualitative des eaux souterraines
- Orientation 3 : Confortement des procédures de protection des captages :
  - Application de la loi sur la protection des captages.
  - Imposition de contraintes par l'intermédiaire des SAGE.
- Orientation 4 : Prévention des pollutions accidentelles :
  - Mise en œuvre des prescriptions complémentaires dans les zones d'alimentation des captages.
- Orientation 5 : Préservation de l'avenir :
  - Définition des zones nécessaires à l'alimentation en eau future.
  - Inscription de ces zones dans les documents d'urbanisme.

IV. Gestion quantitative des eaux superficielles et souterraines – inondations
- Orientation 1 : Protection des personnes et des biens.
- Orientation 2 : Arrêt des implantations en zones inondables d'activités ou de constructions susceptibles de subir des dommages graves.
- Orientation 3 : Occupation du territoire permettant la conservation des zones naturelles d'expansion de crue.

Par ailleurs, le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Mauldre** a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 4 Janvier 2001.
Les enjeux du bassin de la Mauldre et les 10 objectifs retenus pour le SAGE sont :

- Diminuer les pollutions, pour améliorer la qualité de l'eau et les milieux aquatiques et faciliter leurs usages :
  - Objectif 1a : Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits de l'épuration par temps sec.
  - Objectif 2b : Diminuer les rejets polluants de l'assainissement collectif et gérer les sous-produits par temps de pluie.
  - Objectif 2 : Diminuer les rejets polluants diffus et les apports solides liés au ruissellement.
- Prévenir et gérer les inondations, pour sécuriser les personnes et les biens en laissant fonctionner l'écosystème :
  - Objectif 3 : Diminuer l'exposition au risque d'inondation.
  - Objectif 4 : Gérer les ruissellements et les capacités de rétention.
- Assurer durablement l'équilibre des ressources-besoins, pour fiabiliser les consommations et conforter la santé publique :
  - Objectif 5 : Maîtriser les consommations d'eau.
  - Objectif 6a : Garantir l'alimentation en eau potable, protéger la qualité des eaux souterraines.
  - Objectif 6b : Garantir l'alimentation en eau potable, sécuriser les dispositifs de production et de distribution.
- Protéger, gérer, restaurer les milieux naturels aquatiques, pour faciliter la reconquête attendue, favoriser la biodiversité et améliorer l'environnement :
  - Objectif 7 : Restaurer et assurer l'entretien écologique des cours d'eau et des zones humides.
  - Objectif 8 : Gérer les rives et les abords des cours d'eau.
- Renforcer l'attrait des cours d'eau, pour améliorer le cadre et la qualité de vie des populations :
  - Objectif 9 : Organiser les usages récréatifs et culturels.
  - Objectif 10 : Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau.

m) Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les orientations ou dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé le 26 avril 1994.
Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France est un document d'orientation générale qui définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et arrête les règles générales qui s'appliquent à chacun de ces objectifs.

Le SDRIF de 1994, document d'urbanisme régional, est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, en solidarité avec le bassin parisien.

Cet objectif suppose de ralentir la croissance démographique de l'Ile-de-France, tout en favorisant le rééquilibrage de l'espace régional, tant en termes d'environnement, de solidarités urbaines que d'échanges. Dans ce contexte, la croissance du département des Yvelines devrait connaître une nette décélération.

Le projet d'aménagement inscrit au schéma directeur régional, traduction de cet objectif, est fondé sur la protection et la valorisation des espaces naturels, boisés et agricoles et sur une organisation urbaine polycentrique. Il structure l'espace urbain régional autour de pôles dont la taille, les fonctions et la situation doivent permettre la protection des espaces naturels et la pérennité de l'activité agricole, tout en assurant des fonctions de centralité.

Dans le cadre de ces options fondamentales de protection des espaces naturels et d'organisation polycentrique, l'accueil des besoins de logements et de locaux d'activités liés à la population et aux emplois nouveaux de la région, devra, pour une grande part, s'effectuer dans les espaces d'urbanisation nouvelle, localisé schématiquement dans le SDRIF et en terme de développement modéré aux abords du Hameau Du Launay.

Plus précisément, la prise en compte des dispositions du SDRIF conduit à respecter les différentes vocations des espaces couvrant le territoire d'Elancourt de la manière suivante :





- En matière d'environnement

Les espaces boisés devront être préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité devra être assurée.
En particulier, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite.
Les espaces boisés de plus de 100 hectares sont constitués de la forêt domaniale de Maurepas à l'ouest, de la forêt départementale de Sainte-Apolline au nord, du bois de Villedieu au sud (Bois de Trappes).
La prescription des lisières s'applique donc aux zones naturelles bordant les espaces boisés cités ci-dessus ainsi qu'aux secteurs suivants : à la partie sud du hameau de Launay et à l'est du secteur de Fréquembeau.
La règle des 50 mètres n'est pas applicable aux secteurs de la Fondation Méquignon et de la station d'épuration qui appartiennent à des Sites Urbains Constitués (SUC).
D'autres boisements sont repérés mais ne constituent pas un massif de plus de 100 hectares : un petit boisement au nord d'un espace partiellement urbanisable et un autre boisement à l'est de la commune.
La désaffectation de ces espaces ne sera admise que si elle contribue à en simplifier les limites dans un objectif de protection forestière, sans porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages. Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une surface au moins égale, attenante au massif forestier.
La fréquentation par le public des espaces boisés devra être encouragée et organisée. Les équipements destinés à accueillir le public et à lui permettre l'exercice d'activités sportives ou culturelles seront admis sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public, qu'ils ne portent pas atteinte à des intérêts majeurs de protection paysagère et écologique, qu'ils n'apportent pas d'altération incompatible avec leur gestion.

Les espaces paysagers devront être maintenus, protégés et valorisés. Ils devront, dans la mesure du possible, participer à la mise en place d'une trame verte d'agglomération et permettre la constitution de parcs urbains publics, ainsi que de lieux de détente et de sports. Pourront toutefois y être autorisés les golfs sans accompagnement immobilier ainsi que l'implantation d'équipements publics de caractère intercommunal tels que les stations électriques et les installations de traitement des déchets solides ou liquides, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrographiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants.
Ces espaces paysagers sont situés :
- à l'ouest de la commune formant le site de la Vallée d'Elancourt
- au sud de la RD912 et de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre
- au centre de la commune constituant une coulée verte
- à l'ouest de la commune, au lieu-dit « la Coudraie »
- à l'ouest de la commune, sur le secteur de la « Haie à Sorel »

Dans **les milieux sensibles**, les aménagements légers de détente et de loisirs réhabilitant le paysage seront encouragés. La pénétration de l'eau dans la ville comme élément de composition urbaine sera favorisée sans réduire l'espace du fleuve. Ce principe pourra s'appliquer au ru d'Elancourt.

- <u>En matière de développement de la commune</u>

Le développement de la commune sera mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :
- soit dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces actuellement bâtis et leurs dépendances,
- soit dans les espaces d'urbanisation nouvelle déterminés schématiquement par le SDRIF,
- soit aux abords du hameau de Launay, en terme de développement modéré.

Dans **le tissu urbain existant**, le développement devra garantir la maitrise de l'évolution de ce tissu selon les objectifs suivants :
- permettre la mutation du tissu existant,
- créer des conditions d'évolution du tissu urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et des éventuels emplois nouveaux,
- garantir le maintien ou l'accueil des commerces et des activités économiques de proximité, favoriser l'amélioration des services collectifs,
- favoriser une offre de logements diversifiée.

Plus précisément, les dispositions du PLU devront donc :
- s'attacher à réorganiser des continuités urbaines de trame de bâti, de circulation, en profitant des espaces libres, tant pour développer la capacité d'accueil d'emplois et de logements que pour créer ou développer les espaces verts et les équipements publics, sportifs, culturels, de service et de formation ;
- favoriser une densification progressive autour de pôles de centralité à créer ou à partir des pôles existants qui amélioreront l'identité et la lisibilité de ce tissu ;
- permettre la diversité des programmes de logements (notamment locatifs) variés, afin de permettre l'accueil de populations de catégories socioprofessionnelles différentes ;
- favoriser la mixité du tissu urbain entre habitat, services, activités industrielles ou artisanales, à faibles nuisances, et d'un tissu commercial diffus ;
- organiser la voirie locale qui tendra à constituer, dans la mesure du possible, un maillage cohérent, tant en terme de composition urbaine que de fonctionnement ;
- garantir le maintien ou l'accueil des commerces et des activités économiques de proximité, favoriser l'amélioration des services collectifs ;
- permettre la mise en valeur de la structure et de la morphologie urbaine lorsque celles-ci comportent un intérêt patrimonial.

Les espaces d'urbanisation nouvelle, sur le territoire d'Elancourt, sont composés de deux familles : les espaces urbanisables et les espaces partiellement urbanisables.

La commune dispose d'un espace urbanisable situé au nord de la RD912, correspondant à la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre. Ces espaces ont vocation à être totalement ouverts à l'urbanisation d'ici 2015. Il est recommandé de les ouvrir à l'urbanisation en priorité avant les espaces partiellement urbanisables décrits ci-après.
A l'intérieur de cet espace, la commune devra localiser les terrains qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation et ceux qui ont vocation à rester dans leur usage actuel (généralement naturel ou agricole), avec les conditions suivantes : 50% au moins des terrains doivent être ouverts à l'urbanisation et les autres terrains seront maintenus dans leur usage actuel dans une première étape, mais devront avoir été ouverts à l'urbanisation avant 2015.

La commune dispose de deux espaces partiellement urbanisables situés au sud de France Miniature (délimité à l'ouest par la RD58, au sud par la zone Ugj et à l'est par l'ER n°10) et sur le secteur de « Gandouget », de part et d'autre du boulevard André Malraux.
A l'intérieur de cet espace, la commune devra localiser les terrains qu'elle souhaite ouvrir à l'urbanisation et ceux qui ont vocation à rester dans leur usage actuel (généralement naturel ou agricole), avec les conditions suivantes : 60% des terrains doivent être ouverts à l'urbanisation en 2015 (suivant deux phases, 30% au moins qui doivent être ouverts à l'urbanisation et le reste sera maintenu, dans une première étape, dans leur usage actuel, généralement naturel ou agricole, mais ayant vocation à être ouvert à l'urbanisation ultérieurement) et 40% des terrains doivent être conservés dans leur usage actuel jusqu'en 2015.

Aux abords du hameau de Launay, afin de préserver les espaces naturels, le **développement** de ce hameau de la commune sera **modéré**, c'est-à-dire que la croissance devra être maîtrisée dans un souci d'économie de l'espace agricole et d'intégration dans l'environnement et devra s'appuyer sur les structures urbaines existantes.

Ce développement modéré devra garantir la maîtrise de l'évolution du tissu urbain selon les objectifs suivants : veiller à utiliser l'espace déjà urbanisé et permettre la mutation du bâti existant. Plus précisément, et pour ce qui concerne l'extension de l'urbanisation, les dispositions du PLU devront prendre en compte les descriptions suivantes : les nouvelles constructions devront être réalisées en continuité avec le bâti existant et toute nouvelle urbanisation devra demeurer compatible avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis de ce hameau.

Le PLU devra tenir compte des projets d'**infrastructures de transport** suivants, intéressant le territoire communal : voie ferrée avec création d'une ligne RER passant sur le territoire communal, qui desservira Rambouillet.

Les résultats du recensement de 1999 font apparaître que la croissance des Yvelines est restée forte tant sur le plan démographique que sur celui des emplois. Cette croissance a dépassé les prévisions du SDRIF, dont les dispositions visent à améliorer les équilibres population-emploi.
Le PLU devra s'attacher à atteindre ces objectifs d'**équilibre habitat-emploi**.

n) Le Plan de Déplacements Urbains d'île de France

En application de l'article 14 de la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France a été approuvé le 15 décembre 2000.

Le PDU définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations portent sur :

- la diminution du trafic automobile,
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants,
- l'organisation du stationnement sur le domaine public,
- le transport et la livraison des marchandises, de façon à en réduire les impacts sur la circulation et l'environnement,
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun,
- le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les orientations du PDU.

- Le réseau principal bus et les comités d'axe :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France définit un réseau principal de voiries et de lignes de bus, porteurs d'enjeux régionaux.
La commune d'Elancourt est concernée par une de ces lignes (Elancourt-Paris 14ème) pour laquelle un comité de pilotage devrait être mis en place à terme avec pour objectifs d'améliorer notamment la circulation des bus, la qualité de service aux usagers et l'accessibilité.

- Les comités de pôle :

Les comités de pôles constituent pour les collectivités l'opportunité de traiter les pôles d'échanges et leurs abords en terme d'insertion urbaine, d'organisation fonctionnelle et de qualité de service dans le cadre d'une approche concertée.
Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France n'a pas identifié de pôle sur la commune d'Elancourt. La commune n'est donc pas directement concernée par la participation à un de ces comités.

Par ailleurs, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines s'est dotée d'un **Plan Local de Déplacements**, approuvé le 23 octobre 2003, compatible avec les orientations et recommandations du PDU.

Ce document fait état d'un diagnostic et des actions à mettre en œuvre pour l'ensemble des communes intégrant la Communauté d'Agglomération concernant les transports en commun, l'urbanisme, la circulation, le stationnement, les modes doux, la livraison des marchandises et l'environnement.

Des projets aboutiront à terme sur chacun de ces thèmes auquel participera la commune d'Elancourt. En matière de transports en commun, le document fait état notamment d'un réseau principal bus sur le périmètre de desserte de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (amélioration de l'existant ou création de lignes structurantes).

o) Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de la Saint-Quentin-en-Yvelines

Le Programme Local de l'Habitat est l'un des outils d'application de la loi d'orientation pour la ville (loi n°91-662 du 13 juillet 1991) et de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000) (articles L.302-1 à L.302-10 et R.302-1 à R.302-26 du code de la construction et de l'habitation).

La commune d'Elancourt appartient à la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines créée le 8 novembre 2002 qui s'est dotée de la compétence « logement social ». A ce titre cet EPCI traite de l'accueil des gens du voyage et a approuvé un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 16 novembre 2006.

Les objectifs territorialisés du PLH prévoient sur la commune d'Elancourt la réalisation de 1100 logements, soit 183 logements par an.

Proposition de déclinaison de la programmation de logements à Elancourt selon la typologie et les modes de financement (à titre indicatif)

	Locatif social	Logement spécifique [1]	Locatif intermédiaire	Accession sociale	Accession libre	Total hors spécifique		Total général	
Petits et moyens logements jusqu'au T3	85	190	50	80	85	300	33%	490	45%
Logements familiaux T4 et +	140	-	80	60	330	610	67%	610	55%
Total	225	190	130	140	415	910		1 100	
	20%	17%	12%	13%	38%	83%		100%	

(1) Il s'agit de logements étudiants et de logements pour les jeunes en insertion
Source : PLH de Saint-Quentin-en-Yvelines)

Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PLH. La notion de compatibilité implique que les dispositions du PLU ne doivent pas entraver la réalisation des objectifs du PLH. Le PLU doit notamment prévoir les capacités foncières adaptées à la réalisation du programme d'actions territorialisé retenu par le PLH.

Ainsi, le PLU permettra de répondre aux objectifs du PLH principalement avec les opérations sur les quartiers des « Nouveaux Horizons » (opérations déjà réalisées au sud des 4 Arbres), de Nord Réaux et de la Clef-de-Saint-Pierre. Le changement de vocation du quartier des 4 Arbres permettra de répondre en partie aux besoins post-PLH dans le cadre du PLU.

p) L’Opération d’Intérêt National

Le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires du 6 mars 2006 a annoncé que le secteur Massy-Palaiseau-Saclay-Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, ferait l'objet d'une Opération d'Intérêt National (OIN), au sens du code de l'urbanisme.

Suite à la démarche de concertation animée depuis l'automne 2005 par le Préfet de région, il ressort aujourd'hui qu'un projet de développement, scientifique et urbain, doit être mené à une échelle large. La préfiguration de l'OIN concerne donc 49 communes de l'Essonne et des Yvelines. La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dont Elancourt, entre dans le cadre de cette OIN.

Le gouvernement a fixé trois objectifs pour ce territoire :

- lui conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d’enseignement supérieur, leurs collaborateurs et leurs familles,
- mettre en synergie les pôles d’excellence existants et futurs des Yvelines et de l’Essonne,
- inscrire ce processus dans un projet urbain ambitieux, doté d’une identité forte qui permette de développer une offre de logements adaptés.

La mission de préfiguration de l'OIN s'attache aujourd'hui à cerner les grands enjeux du développement du territoire et à les revisiter au travers d'un concours international d'idées d'urbanisme auquel l'ensemble des collectivités territoriales est associé. Ce concours, dont les résultats ont été dévoilés à l'automne 2007, fournira la base pour la définition, dans un cadre concerté avec l'ensemble des parties prenantes du territoire, des opérations d'aménagement, en termes de destination des sols et de phasage notamment.

A ce jour, quelques éléments de cadrage sont connus.

Le premier point concerne l'équilibre de la population et de l'emploi. La création d'emplois est nécessaire à l'émergence d'un territoire à dominante scientifique et technologique reconnu au niveau international. La réussite de l'opération passe par le développement équilibré du territoire. Il est ainsi envisagé qu'à l'horizon de 30 ans soient crées annuellement 5 000 logements sur le secteur, soit 2400 correspondant aux besoins de la population actuelle (« point mort ») et 2 600 supplémentaires correspondant aux 3 300 emplois annuels à créer. Des conventions de développement pourront, de manière opérationnelle, corréler le développement du logement à celui de l'emploi.

Par ailleurs, il conviendra de répondre aux besoins de la population en termes de déplacements. Au-delà des infrastructures de transport que le SDRIF en cours de révision pourra présenter, la réalisation de nouvelles infrastructures devra sans doute être envisagée :

- Le bouclage du transport en commun en site propre de Saint-Quentin-en-Yvelines à Massy, et à terme à Orly,
- Une solution de desserte du plateau de Saclay par un transport en commun lourd, interconnecté à terme aux réseaux RER, solution qui pourrait être préfigurée dans un premier temps par un transport en commun en site propre.

2. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs généraux, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :
- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- la protection de l'environnement et du patrimoine bâti.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durable.

a) L'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels

Elancourt est aujourd'hui constitué à la fois d'espaces urbanisés en continuité de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, et d'espaces naturels, forestiers et agricoles qui ont pu être maintenus jusqu'à ce jour (environ 42 % du territoire communal).

La ville dispose encore de quelques espaces à urbaniser (secteur Nord Réaux et quartier de la Clef-de-Saint-Pierre), mais elle entre progressivement dans une phase de renouvellement urbain (secteurs de la Grenouillère et des Petits Prés). Le foncier disponible devient rare et certains espaces, moyennant restructuration d'installations présentes, ont (ou ont eu) vocation à changer d'usage et être affectés à des opérations de construction ou d'aménagement permettant de conforter le centre ville (quartier de la Haie à Sorel et des IV Arbres notamment).

Tout en permettant de conforter le rôle économique de la ville et de répondre aux besoins en matière d'habitat, le PLU doit protéger les espaces naturels et les paysages élancourtois.
C'est principalement au sein des espaces d'urbanisation future que les questions de l'équilibre urbain/rural et de la place importante à laisser aux espaces libres, paysages ou espaces verts, se posent.

La ville dispose d'espaces boisés (bois de Trappes, coteaux de la vallée du ru d'Elancourt, pentes de la colline, …), d'espaces agricoles (à l'ouest de la commune), d'espaces naturels ou de délaissés à vocation technique, de parcs urbains (Coudrays, coulée verte,…), qui s'avèrent un bien précieux pour la population. Au-delà de leur maintien ou leur protection, la question essentielle posée par certains de ces espaces concerne leur valorisation (meilleure accessibilité, requalification paysagère, mise en réseau dans le cadre d'une trame verte,…), ce qui n'exclut pas la poursuite d'une politique visant à étendre les espaces libres et espaces verts ouverts au public dans la ville.

b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

- <u>En matière de diversité des fonctions urbaines</u>

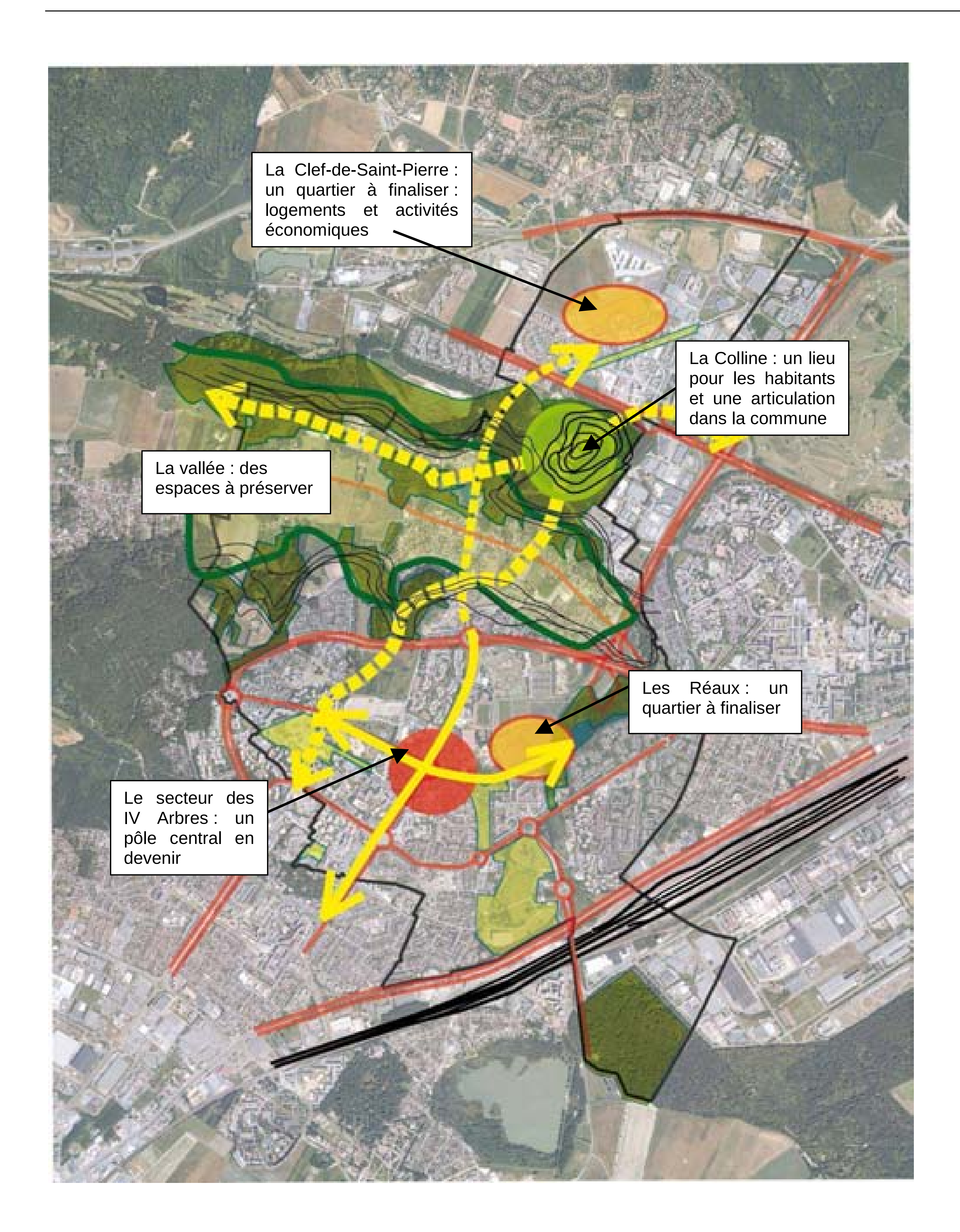
Elancourt est une ville diversifiée où s'entremêlent de multiples fonctions urbaines. Elle regroupe essentiellement des quartiers résidentiels mais accueille également un tissu commercial dynamique ainsi que des activités économiques variées.
Elancourt bénéficie, en effet, d'une attractivité économique évidente qui repose sur son excellent niveau de desserte et la qualité de son environnement de travail. Dans ce cadre, le projet de la commune met l'accent sur le maintien de cette vitalité économique et prévoit d'offrir de nouvelles possibilités pour le développement des activités.
Le PADD énonce clairement la volonté de la commune de préserver la diversité des fonctions urbaines dans l'orientation « Développer des projets mixtes au niveau social et fonctionnel ». Il s'agit de conforter les pôles d'activités, tel que le centre ville commercial, mais également d'encourager à la répartition harmonieuse des habitants et des emplois, en favorisant l'implantation de services et de bureaux dans certains secteurs de la ville (IV Arbres, …).
Enfin, la répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal participe à la mise en œuvre de cette mixité des fonctions urbaines.

- <u>En matière de mixité sociale de l'habitat</u>

La question de la mixité sociale de l'habitat est un enjeu clairement identifié par le PADD dans son orientation « Permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel au sein du territoire ».
L'offre de logements sociaux est importante sur la commune (25% des résidences principales), mais elle se concentre sur quelques quartiers. Le maintien de la diversité sociologique et générationnelle de la population d'Elancourt passe ainsi par une diversité de l'habitat, notamment dans les nouvelles opérations (Réaux et Clef-de-Saint-Pierre) ou les quartiers en mutation (les IV Arbres), et doit s'accompagner par le développement d'opérations mixtes à très petite échelle pour permettre de limiter les problèmes de spécialisation sociale forte de certains quartiers. A ce titre, la commune met en œuvre plusieurs dispositifs opérationnels d'intégration de la mixité sociale dans un même immeuble (la Haie à Sorel) ou des opérations de renouvellement urbain (les Petits Prés).

c) L'utilisation économe de l'espace, le respect de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine

Depuis son origine, la ville, dans son développement quotidien consomme les sols et les ressources naturelles de son territoire. L'utilisation économe du territoire consiste à privilégier des modes de vie et de déplacements moins gourmands en énergie et moins polluants.
Dans le projet d'aménagement et de développement durable, l'orientation « Intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets » exprime la volonté communale de composer la ville dans le respect de l'environnement tout en valorisant le patrimoine. A ce titre, la commune mène une « Approche Environnementale de l'Urbanisme » dans le cadre de la réalisation de la ZAC Nord Réaux.
Ainsi, le développement de la ville doit prendre en compte la nécessité de réduire les pollutions et les nuisances à la source en promouvant des normes de constructions qui respectent l'environnement. La gestion des déchets doit permettre d'en assurer le tri et le recyclage.
La recherche d'une plus grande qualité urbaine repose également sur la valorisation des paysages et la protection des éléments de bâti d'intérêt local. Le PADD exprime cet objectif dans l'orientation « Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural ».



3. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

La démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, des orientations d'aménagement (générales et détaillées) ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette démarche a permis d'élaborer un projet qui répond à la volonté communale de conforter l'équilibre urbain et de tirer davantage parti de ses atouts.

La mise en œuvre de ce projet s'articule autour de trois thèmes :

- la qualité de la ville : « Conforter et préserver la cadre de vie et l'identité du territoire »
- la diversité de la ville : « Renforcer la cohérence territoriale »
- le fonctionnement de la ville : « Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle »

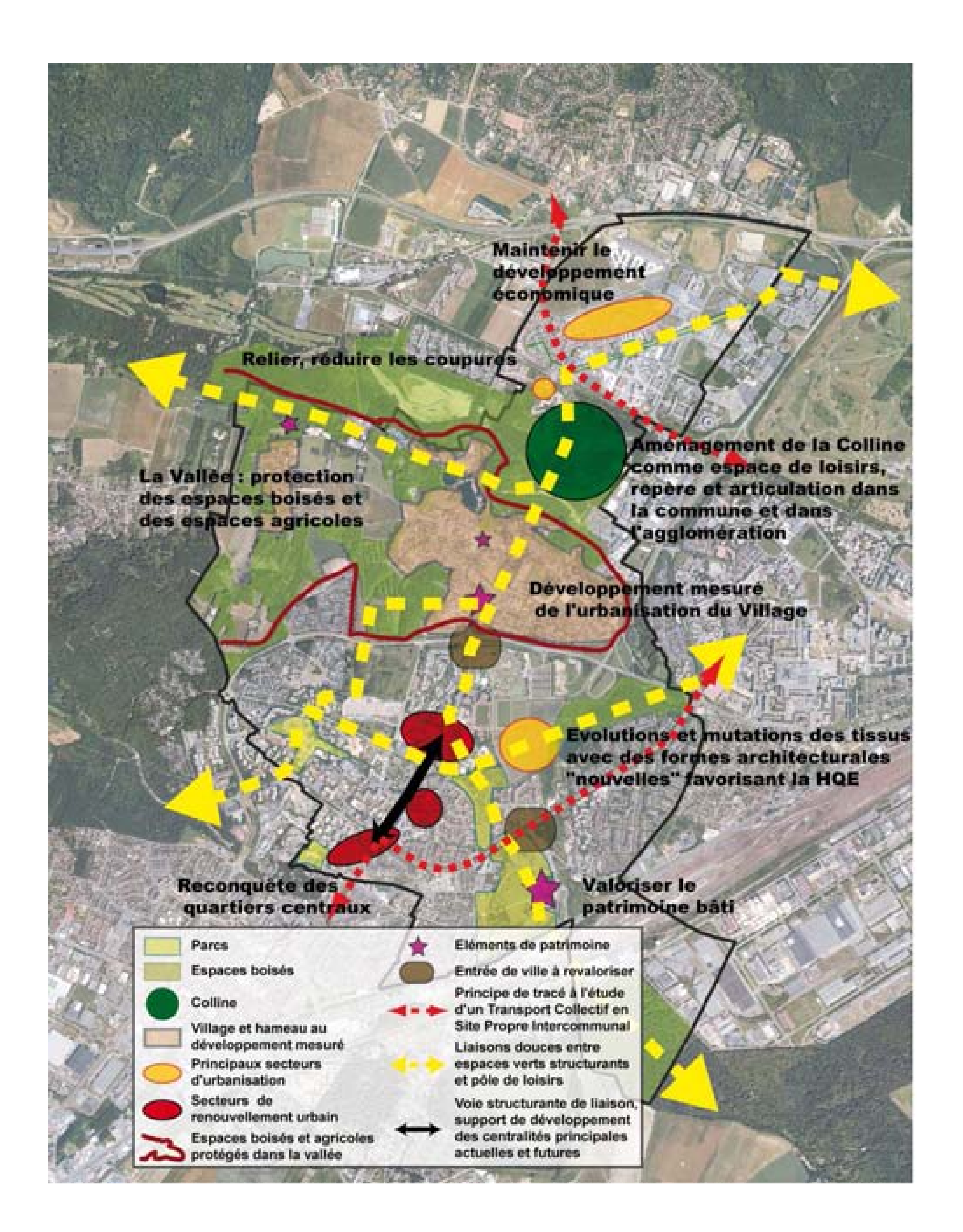
Soulignons le fait que ces trois thèmes correspondent aux objectifs fondamentaux d'équilibre de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

a) Les enjeux issus du diagnostic

Les grands enjeux de développement d'Elancourt se dégagent des conclusions du diagnostic de la commune. L'appui sur les atouts de la commune permet la mise en œuvre de stratégies pour un développement équilibré d'Élancourt permettant de pallier ses points faibles ;

Les enjeux suivants se dégagent de l'analyse d'Elancourt :

- Anticiper les besoins liés à l'évolution de la structure par âge de la population en termes de logements et d'équipements.
- Construire des logements pour permettre aux Elancourtois de rester dans leur commune et aux actifs travaillant sur le territoire de s'installer sur place, en veillant tout de même à une augmentation mesurée de la population.
- Assurer le maintien des entreprises sur place et permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour stabiliser l'emploi.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et les espaces naturels dans un objectif de continuité et de qualité.
- Poursuivre l'urbanisation des Réaux et de la Clef-de-Saint-Pierre.
- Permettre et maîtriser le renouvellement urbain.
- Redynamiser le secteur des IV Arbres.
- Relier les secteurs de la commune et réduire les coupures entre les quartiers.
- Aménager la colline comme un espace de loisirs.



b) Les grandes orientations du PADD

Pour répondre aux enjeux de développement issus du diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule sur les trois grandes orientations suivantes, sans hiérarchie spécifique :

1. Conforter et préserver le cadre de vie et l'identité d'Elancourt.

- Assurer le développement des secteurs en affirmant leurs spécificités :
  - Finaliser l'urbanisation du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre.
  - Permettre l'évolution du bâti dans le respect de la typologie du quartier.
  - Assurer les évolutions et les mutations nécessaires sur le plateau.
  - Permettre un développement mesuré de l'urbanisation du Village et du Hameau Du Launay.
- Intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets.
- Assurer une croissance modérée de la population.
- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural :
  - Faire du patrimoine naturel un élément essentiel de l'identité et du cadre de vie.
  - Préserver et valoriser le patrimoine architectural.
- Développer l'attractivité de la Colline.

2. Renforcer la cohérence territoriale

- Affirmer et hiérarchiser les centralités :
  - Reconquérir les quartiers centraux et revaloriser les centralités existantes.
  - Revitaliser les pôles secondaires d'équipement et de service aux habitants.
- Valoriser les entrées de ville.
- Faire de la Colline une articulation dans la commune et l'agglomération.
- Favoriser les déplacements tout en proposant des alternatives à l'automobile :
  - Renforcer la trame de liaisons douces.
  - Développer une bonne couverture en transports collectifs.
- Créer des liaisons et réduire les coupures physiques :
  - Développer et renforcer les liaisons entre les grands espaces verts.
  - Insérer les secteurs d'évolution et de mutation des quartiers dans une continuité avec leur environnement.
  - Hiérarchiser les voies.
  - Constituer des espaces publics de liaison et d'articulation.
- Développer des quartiers équilibrés pour limiter les spécialisations sociales.

3. Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle

- Permettre à chacun de suivre un parcours résidentiel au sein du territoire :
  - Développer une offre diversifiée de logements pour tous les publics et répondre aux objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal.
  - Développer des expériences innovantes en termes de mixité.
- Développer des projets mixtes au niveau social et fonctionnel
- Maintenir l'attractivité du territoire et permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour stabiliser l'emploi :
  - Favoriser l'implantation d'activités de type et de taille diverses
  - Permettre l'implantation d'équipements et services spécifiques
  - Mettre en valeur les zones d'activités et stabiliser les entreprises et leurs salariés sur la commune

C. Les choix retenus pour établir le zonage et la règle d'urbanisme

1. Préambule : le mode d'emploi du règlement du PLU

a) Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du PLU couvrant l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet urbain de la commune : la règle d'urbanisme est en effet un des leviers de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et doit permettre la mise en œuvre des orientations d'aménagement sur les secteurs stratégiques de la ville.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

b) La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.123-5 du code de l'urbanisme : « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

- La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.
Il s'agit notamment :
- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU ;
- des règles spécifiques aux lotissements quand elles ont été maintenues, qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU (cf. lotissement de l'Etang de la Muette) ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées.

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la demande de permis de construire intervient dans les 2 ans suivant le sinistre (article 5 des dispositions générales du règlement du PLU d'Elancourt).

- Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

c) La composition du règlement

Le règlement du PLU d'Elancourt se compose de deux volets : les pièces écrites et le plan de zonage.

- Les pièces écrites

⇨ Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones ses propres règles.
A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

Pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 14 articles définis dans le code de l'urbanisme (article R.123-9 du Code de l'urbanisme), à savoir :

- Article 1 : les occupations et utilisations du sol interdites ;
- Article 2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- Article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- Article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, (…)
- Article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles. Dans la mesure où cette règle ne peut être justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, ni par un intérêt paysager ou la préservation de l'urbanisation traditionnelle, cet article n'est réglementé dans aucune zone.
- Article 6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Article 7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Article 8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Article 9 : l'emprise au sol des constructions ;
- Article 10 : la hauteur maximale des constructions ;
- Article 11 : l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement de leurs abords, ainsi que éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- Article 12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- Article 13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- Article 14 : le coefficient d'occupation du sol.

Afin de mieux expliquer la structure du règlement et d'appréhender les objectifs attendus en terme de typologies, de formes urbaines et de fonctions de la ville, les dispositions réglementaires sont exposées zone par zone.

Certaines règles sont néanmoins communes à toutes les zones du PLU, elles sont regroupés dans les « dispositions générales » en début de règlement.

⇨ Les annexes du règlement

Elles regroupent :
- les définitions des termes techniques du règlement permettant d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment de répéter des définitions identiques pour chaque zone et de garantir une cohérence dans l'expression réglementaire ;
- la liste des bâtiments ou ensembles urbains protégés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme ;
- la liste des éléments végétaux protégés au titre de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme ;
- la liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1, 8° du code de l'urbanisme ;
- la liste des espèces adaptées ou non en bordure du ru d'Elancourt conformément au SAGE de la Mauldre.

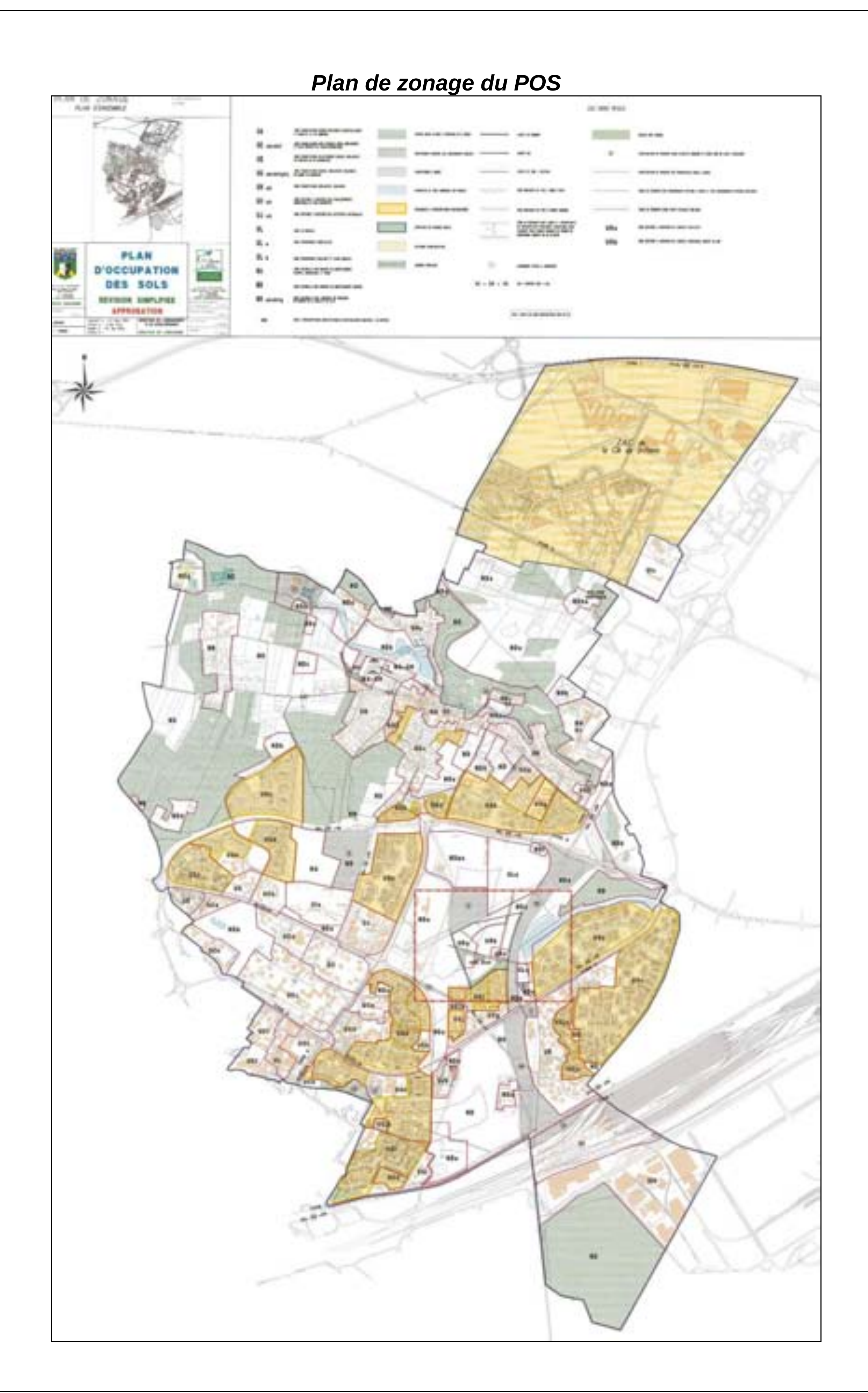
- Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont, en outre, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Le PLU d'Elancourt contient un unique document graphique, le plan de zonage, qui délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.

En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, telles que les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les protections patrimoniales établies au regard de l'article L.123-1, 7° du code de l'urbanisme s'appliquant sur des éléments bâtis ainsi que sur des espaces végétalisés.

Plan de zonage du POS



2. Exposé des motifs des changements apportés entre le POS et le PLU

a) Le plan d'occupation des sols (POS)

- L'historique des procédures

L'élaboration du POS a été approuvée le 24 mars 1980.

Quatre modifications ont été approuvées entre 1983 et 1987 :

- une première modification a été approuvée le 02 août 1983 (cimetière du « Berceau ») ;
- une deuxième modification a été approuvée le 02 mars 1984 (secteur du fond des Roches, modifications de C.O.S. et urbanisation des zones NA au village) ;
- une troisième modification a été approuvée le 12 décembre 1986 (construction de logements sur le centre des Sept Mares) ;
- une quatrième modification a été approuvée le 30 mars 1987 (construction de logements sur "Le Berceau").

Trois procédures de révision ont par la suite été approuvées :

- une révision-élaboration approuvée le 27 Juillet 1988 (suite, notamment, au rattachement des secteurs de la Clef-de-Saint-Pierre et de la Revanche) ;
- une révision approuvée le 26 Juin 1991 (concernant de nombreux aménagements sur le plateau) ;
- une révision approuvée le 4 Mai 1995 (Protection du Village, Zone d'Aménagement Concerté des 7 Mares).

Deux procédures de modification leur ont succédées :

- une modification approuvée le 18 septembre 1996 portant sur les zones urbaines essentiellement ;
- une modification approuvée le 25 juin 1999 portant sur des adaptations mineures.

Une quatrième révision du POS, approuvée le 21 décembre 2001, a été annulée par un jugement du tribunal administratif de Versailles en date du 22 mars 2005. Ce qui eut pour effet de remettre en vigueur le POS immédiatement antérieur à la dite révision.

Depuis le 1er avril 2001 en vertu de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le POS est soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme (PLU).

La présente procédure de révision générale du POS a été prescrite par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 30 juin 2005, au terme de laquelle ce document deviendra un plan local d'urbanisme (PLU).

Une révision simplifiée du POS a été approuvée par délibération du Conseil d'agglomération en date du 15 décembre 2005 ayant pour objet de définir le droit des sols applicable dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Nord-Réaux et nécessaire à la mise en œuvre du programme de celle-ci.

Enfin, une modification du POS a été approuvée par délibération du Conseil d'agglomération en date du 14 décembre 2006 ayant pour objet de permettre l'aménagement d'une résidence pour étudiants dans un immeuble, « Le Capitole » situé dans le Centre des Sept Mares, dans la zone UL du POS qui est destinée à accueillir des bureaux, équipements publics ou parapublics et des commerces, par la création d'un nouveau secteur ULb spécifique.

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Le territoire de la commune d'Elancourt accueille deux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre, d'une superficie de 138 hectares environ, dont le périmètre a été approuvé par le Préfet le 27 Octobre 1988 (dossier de création) et son Plan d'Aménagement de Zone - PAZ - (dossier de réalisation), le 12 Décembre 1989.
  Cette ZAC a fait l'objet de 3 procédures de modification approuvées par arrêtés préfectoraux en date, respectivement, du 15 octobre 1992, du 12 septembre 1993 et du 4 janvier 1995.
  L'initiative de la ZAC a été transmise de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines (EPASQY) au SAN, aujourd'hui Communauté d'Agglomération, par arrête préfectoral du 29 avril 2003.

- la ZAC Nord-Réaux dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil d'agglomération en date du 15 décembre 2005. Cette ZAC a pour objectif de constituer une nouvelle offre de logements d'environ 350 à 380 logements sur un site localisé au nord de l'actuel quartier des Réaux à Elancourt, destiné à répondre aux besoins en matière d'habitat de la Commune et de l'Agglomération.

Pour mémoire, la ZAC Place Centre a été créé le 25 septembre 1992, son Plan d'Aménagement de Zone a été approuvé le 20 août 1993, et elle a finalement été abrogée par arrêté préfectoral du 17 janvier 1995.

- Les zones du POS et des ZAC

Zones du POS situées hors périmètres de ZAC :

- Zone UA : Il s'agit du centre aggloméré traditionnel du Village. Cette zone peut recevoir des habitations et les activités annexes liées à l'habitat. Elle comporte un sous-secteur UAb.

- Zone UC : Cette zone est destinée à recevoir des ensembles collectifs et englobe une grande partie du Plateau. Elle comprend les secteurs UC, UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, et UCh, ayant chacun des caractéristiques propres.

- Zone UE : Elle couvre le secteur de La Villedieu et se compose essentiellement d'habitations jumelées ou de collectifs.

- Zone UG : La zone UG et ses treize sous-secteurs (UGa à UGjc) s'étend sur le Village et sur le Plateau. Elle comprend des programmes d'habitat pavillonnaires. Cette zone comporte également 23 périmètres de résidences, reportés sur les plans de zonage, à l'intérieur desquels des prescriptions particulières s'appliquent.

- Zone UH : Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation de type pavillonnaire sur des parcelles de 800 à 1000 m².

- Zone UI : Zone d'implantation d'établissements industriels, scientifiques, d'entrepôts ou d'activités artisanales, elle couvre avec ses sous-secteurs le domaine ferroviaire, une partie de la zone artisanale des IV Arbres, la zone industrielle de Trappes-Elancourt et le parc d'activités de Pissaloup.

- Zone UJ : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des petites activités artisanales non nuisibles en raison de leur proximité avec des zones d'habitat. Elle comprend un sous-secteur UJb.

- Zone UL : La zone proprement dite (sous-secteur ULa exclu) est située sur le Centre des Sept Mares et est destinée aux bureaux, équipements publics ou parapublics et aux commerces. Elle comprend un sous-secteur ULa, localisé au sud du boulevard Malraux et au nord du site des Réaux, qui pourra recevoir des constructions à usage hospitalier ou para médical, et un sous-secteur ULb, pouvant accueillir des résidences pour étudiants, situé dans le Centre des 7 Mares.

- Zone NA : Réservée à l'urbanisation future, elle recouvre une partie du secteur du Fond des Roches en vue d'une implantation à long terme d'un secteur artisanal ou commercial.

- Zone NA-UH : il s'agit d'une zone urbanisable sous réserve d'une réalisation d'ensemble incluant les équipements nécessaires. Elle se situe sur le secteur de La Muette.

- Zone NA-UJ : Située au lieu-dit « Les Bruyeres », elle est réservée aux activités artisanales sous forme d'aménagement d'ensemble.

- Zone NB : Elle recouvre entièrement le Hameau Du Launay, de part et d'autre du Chemin du Launay. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, notamment en assainissement. Il reste une constructibilité résiduelle modérée.

- Zone ND : Cette zone regroupe aussi bien des espaces réservés aux équipements publics implantés dans de vastes espaces paysagers (NDa) ou aux équipements sportifs ou de loisirs (NDb, NDba, NDpu) que le secteur à caractère agricole, paysager ou forestier qui s'étend sur le nord-ouest de la commune à la limite avec Jouars-Pontchartrain. Des sous-secteurs ont été distingués afin de tenir compte de l'existant.

Il n'y a pas de zone NC (agricole) dans le POS actuel.

Zones du POS situées dans le périmètre de la ZAC Nord-Réaux

- Zone URa : zone destinée à recevoir un habitat composé de logements collectifs.

- Zone URb : zone destinée à recevoir un habitat composé de logements individuels.

Zones du PAZ de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre :

- Zone UA : zone destinée à recevoir de l'habitat composé de logements collectifs et constituée principalement de constructions implantées en continu, à l'alignement de l'emprise publique. De plus, elle est destinée à recevoir des commerces et services annexés à l'habitat - généralement en pied d'immeubles - et dans une moindre part des activités.

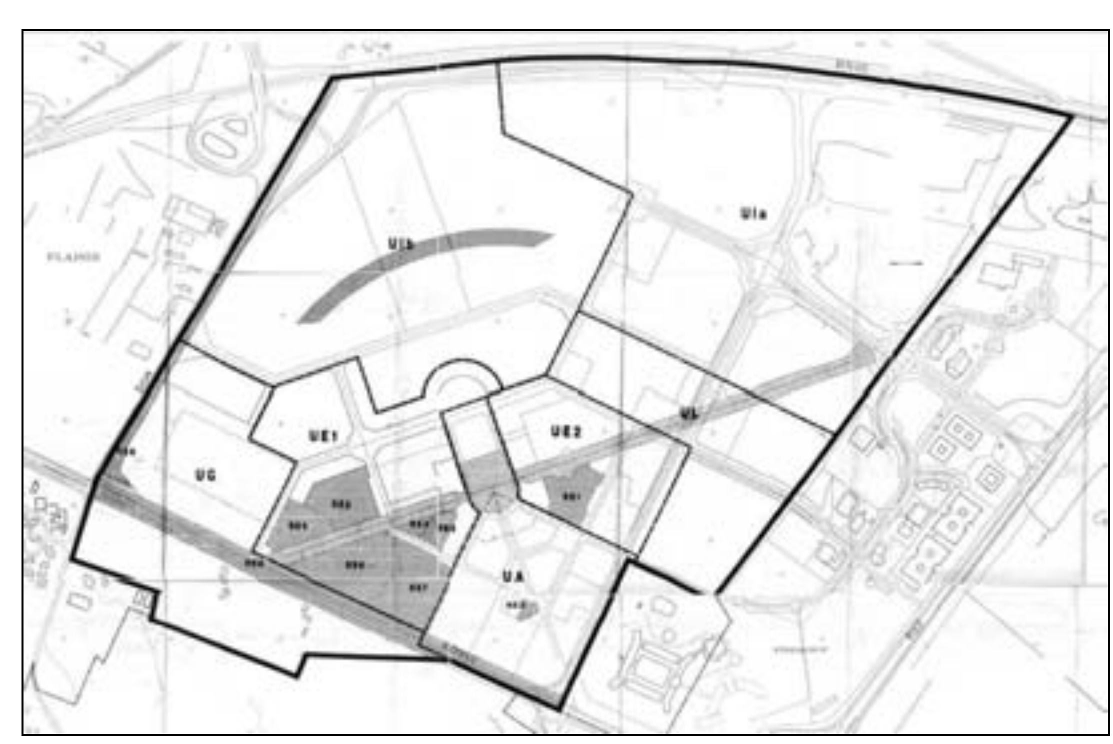
- Zone UE : zone destinée à recevoir un habitat de type intermédiaire - depuis la maison de ville jusqu'au petit collectif, avec une majorité de maisons de ville - généralement implanté en continu.

- Zone UG : zone destinée à recevoir un habitat composé de logements individuels implantés en discontinu ou en bande et ponctuellement de petits collectifs bas.

- Zone UI : zone destinée à recevoir des activités secondaires et tertiaires, sous forme de bureaux, d'établissements industriels, scientifiques et techniques, d'entrepôts et de constructions à usage artisanal.

- Zone UL : zone destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, implantées généralement en continu, à l'alignement de l'emprise publique.

Ancien Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la Clef-de-Saint-Pierre



- Les difficultés d'application des règles du POS

Sont listées ci-après les difficultés recensées par les services instructeurs pour l'application du POS. Ces difficultés sont de plusieurs ordres :

Des réglementations qui limitent les possibilités de construction de certains secteurs sans qu'il y ait de justification, ou des incompatibilités entre la rédaction des règles du POS et les projets communaux :

– Les distances par rapport aux limites séparatives (notamment en zone UG) limitent certains projets.
– Des zones sont à ouvrir à l'urbanisation.
– Le règlement actuel ne permet par les constructions HQE (bois panneaux, toits terrasses…).
– Des problème de préemption sur les espaces boisés ont été recensés.
– On relève peu de secteurs de mixité fonctionnelle.

Des problèmes de rédaction qui sont source d'ambiguïté :

– Les définitions des termes employés sont parfois floues (annexe, dépendance, extension, voie, ouverture principale,…).
– Certaines règles nécessitent des simplifications, clarifications, justifications (telle la question de la hauteur par exemple, particulièrement complexe), ou, s'il n'est pas possible de simplifier, une illustration graphique des propos.
– La rédaction actuelle du règlement (notamment article 11) pose la question de l'opposabilité ou non du cahier des recommandations architecturales situé en annexe.
– Les articles sur les aspects extérieurs sont source d'interprétations parfois difficiles.
– La règle qui consiste à avoir le même matériau de revêtement sur les vérandas et abris de jardin et le bâtiment principal est difficile à appliquer et n'est pas nécessairement justifiée.
– La notion d'extension possible dans les volumes existants est à clarifier.
– Les résidences privées sont inscrites sur le plan de zonage mais les cahiers des charges des copropriétés relevant du droit privé, il ne semble pas opportun de bloquer le PLU en suivant leurs prescriptions.
– La rédaction de certains articles est ambigüe : UG7 et UG5.
– La notion d'habitat en zone UJ (activité) n'est pas encadrée.
– Le zonage est parfois complexe ou illisible, notamment en NAUH-1 et NAUH.

b) Les grandes évolutions du zonage

Le zonage retenu pour le PLU traduit les objectifs du PADD et résulte d'une volonté de simplification du zonage du POS, tout en restant dans la continuité de règles adaptées à la diversité des formes et des fonctions urbaines présentes sur le territoire d'Elancourt.

Le PLU regroupe ainsi 16 zones au total (contre 19 précédemment dans le POS et les ZAC), dont 13 zones urbaines, une zone à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole.

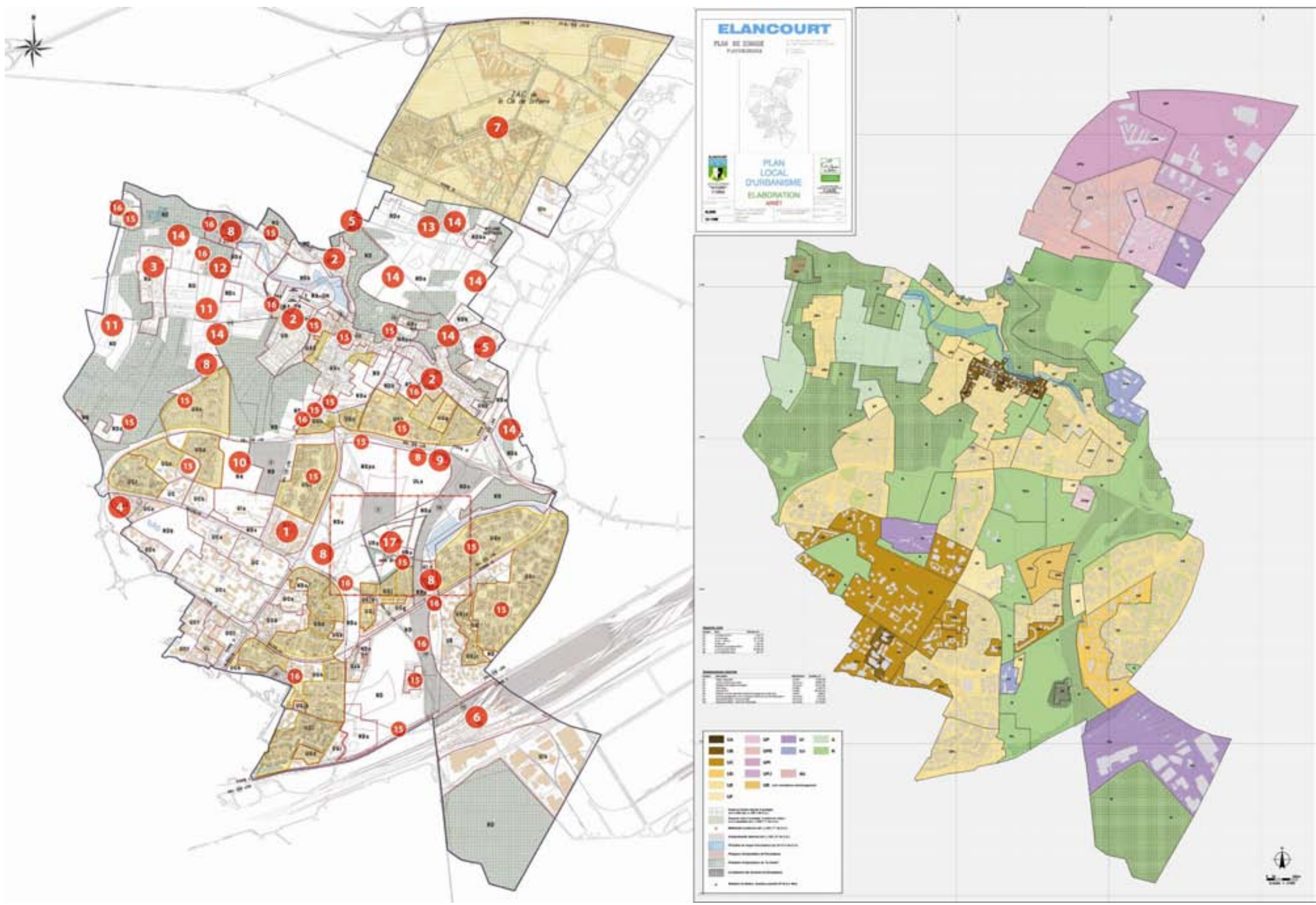
La délimitation des zones correspond globalement à l'ancien découpage du POS et des ZAC et est le résultat de l'analyse des formes urbaines et des vocations particulières de certains sites. Ainsi, 7 zones ont été délimitées en fonction des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, alors que c'est l'affectation et les vocations spécifiques de certains secteurs qui ont permis de délimiter les 9 autres zones.

Zones à vocation principale d'habitat définies au regard de leur forme urbaine	UA – Le centre aggloméré traditionnel du village UC – Les quartiers d'ensembles collectifs UD – Le quartier d'habitations jumelées et de petits collectifs UE – Le tissu pavillonnaire UR – Le quartier d'habitat mixte du Nord Réaux UP – La zone centrale dense de la Clef-de-Saint-Pierre UPE – Les quartiers d'habitat mixte de la Clef-de-Saint-Pierre
Zones définies au regard de leur vocation	UB – Le centre ville dense à vocation tertiaire (les 7 Mares) UF – Les espaces d'équipements publics ou d'intérêt collectif UI – Les espaces d'activités principalement industrielles UJ – Les espaces d'activités principalement artisanales UPI – Les espaces d'activités mixtes de la Clef-de-Saint-Pierre UPJ – Les espaces d'activités tertiaires de la Clef-de-Saint-Pierre AUgv – La zone à urbaniser pour l'aire d'accueil des gens du voyage N – Les zones naturelles A – Les zones agricoles

Le tableau suivant montre les correspondances entre les zones du PLU et les anciennes zones du POS et du PAZ de la Clef de Saint Pierre. Un simple coup d'œil à ce tableau permet de constater que le projet de PLU a opéré **une simplification du zonage et une réduction du nombre de zones et sous-secteurs** (notamment en UC et UE), permettant ainsi une meilleure lisibilité et compréhension du document d'urbanisme.

Tableau de correspondance des zones du PLU et du POS (et du PAZ de la Clef-de-Saint-Pierre) :

	Zones du PLU	Zones du POS
1	UA	UA
2	UAa	UAa
3	UB	UL
4	UBa	ULb
5	UC	UC, UCa, UCb, UCc
6	UCa	UCd
7	UCb	UCe
8	UCc	UCf
9	UCd	UCg
10	UCe	UCh
11	UCf	UJ et une partie de NDa
12	UD	UE
13	UE	UG, UGa, UGc, UGd, UGe, UGf, UGh, UGja, UGjc, UH
14	UEa	UGb
15	UEb	UGg
16	UEc	UGi
17	UEd	UGj
18	UEe	NB (hameau du Launay)
19	UEf	NA-UH
20	UEg	1NA-UH
21	UF	NDa (station épuration, secteur à l'est des IV Arbres), NDb (stade Paul Nicolas), NDe (Réaux), ULa (à l'ouest de la Boissière), ULa (le long du boulevard André Malraux)
22	UR	URb
23	URa	URa
24	UI	UIa
25	UIa	UIb
26	UIb	UIc
27	UJ	UJb
28	UJa	NA-UJ
29	AUgv	NDf et une partie de ULa
30	A	quelques secteurs ND
31	N	NA, quelques secteurs ND, quelques secteurs NDb, ULa (nord des Réaux)
32	Ne	quelques secteurs NDa, ULa
33	Nj	quelques secteurs NDb
34	Ng	NDg
35	Npu	NDpu
36	Npn	secteur NDa de la Colline
		Zones de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre
37	UP	UA
38	UPE	UE1, UE2
39	UPEa	UG
40	UPI	UIa
41	UPIa	UIb
42	UPJ	UL



NB : Le numéro des pastilles correspond aux principales évolutions du zonage décrites à la page suivante.

1. L'extension des zones de centralités au sud de la commune (UC)
La zone à vocation artisanale des IV Arbres (UJ du POS) a été intégrée dans la zone mixte UC de façon à permettre la requalification de ce quartier pour en faire une nouvelle centralité en lien avec le quartier des Sept Mares. Ce secteur a vocation à permettre une mixité des fonctions, en y autorisant notamment l'habitat, les commerces, les bureaux et l'hébergement hôtelier.

2. L'intégration des secteurs de logements individuels du village à la zone pavillonnaire (UE)
Les secteurs de maisons individuelles situés autour du bourg du Village (UH au POS) et le lotissement de la Muette récemment achevé (NA-UH et 1NA-HU au POS) ont été intégrés à la zone pavillonnaire (UE au PLU) du fait de leurs règles d'urbanisme relativement proches (implantation, hauteur, …), permettant ainsi de simplifier le zonage.

3. L'intégration du hameau du Launay dans la zone pavillonnaire (UE) et sa légère extension
Le hameau du Launay (NB au POS) a également été intégré à la zone pavillonnaire (UE au PLU) dans la mesure où il est à présent raccordé au réseau d'assainissement collectif (suppression de la taille minimale de parcelle) et que les règles d'implantation de ses constructions peuvent être rapprochées de celles des lotissements pavillonnaires.

4. L'intégration de l'ancienne zone UE des Coudrays dans les zones urbaines voisines
L'extrémité ouest du quartier des Coudrays, à vocation principale de logement, était classée en zone UE au POS (UD au PLU). Pour donner plus de cohérence au zonage du PLU, il a été décidé d'intégrer ce secteur dans les zones voisines : ses logements individuels en zone pavillonnaire (UE au PLU) et ses logements collectifs en zone d'habitat collectif (UC).

5. L'intégration des secteurs urbanisés à vocation artisanale dans la zone UJ
Les secteurs à vocation artisanale, anciennement en cours d'urbanisation (NA-UJ au POS) ou anciennement classés en zone naturelle (bâtiments artisanaux en NDd au POS dans le secteur de la Muette), ont été logiquement intégrés en zone urbaine à vocation principalement artisanale (UJ).

6. L'intégration des emprises SNCF dans la zone industrielle voisine (UI)
Depuis la loi SRU, les PLU ne peuvent plus délimiter de zone spécifiques pour les emprises de la SNCF. Celles-ci ont donc été intégrées à la zone à vocation industrielle voisine (UI).

7. L'intégration du PAZ de la Clef-de-Saint-Pierre dans le zonage
Conformément aux dispositions de la loi SRU, le PAZ de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre a été intégré au zonage du PLU. Ce quartier ayant une morphologie urbaine bien spécifique, et donc des règles d'urbanisme différentes de celles des autres quartiers de la ville d'Elancourt, il a été décidé de conserver les zones du PAZ et leur découpage, en fusionnant néanmoins les zones à vocation d'habitat pavillonnaire (UE1, UE2 et UG au PAZ) et en revoyant leur nomenclature.

8. La création d'une zone UF à vocation d'équipements publics
La station d'épuration (NDa au POS), le stade Paul Nicolas (NDb au POS), les terrains situés à l'angle du boulevard Bernard Gregory et de la rue Albert Einstein (NDa au POS), les terrains situés le long du boulevard André Malraux (ULa au POS) et le secteur ouest de la Boissière (ULa et NDe au POS) ont été classés en zone « urbaine » à vocation d'équipements publics au PLU (UF) pour afficher clairement leur vocation actuelle (il ne s'agit pas de zones naturelles à proprement parlé comme l'affichait le POS).

9. La création d'une zone « à urbaniser » AUgv pour les gens du voyage
L'ancienne zone naturelle NDf, destinée à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, a été reclassée et étendue au Sud pour créer une zone « à urbaniser » (AUgv).

10. L'intégration de la zone réservée à l'urbanisation future (NA au POS) dans la zone naturelle
L'ancienne zone « à urbaniser » du POS (NA), située à proximité du bassin du Fond des Roches et destinée à l'implantation à long terme d'un secteur artisanal ou commercial, a été reclassée en zone naturelle dans la mesure où ce projet est aujourd'hui abandonné. La commune souhaite en effet préserver cet espace, traversé notamment par les lignes électriques de RTE, dans une logique de préservation des espaces naturels et de continuité des coulées vertes.

11. La création d'une zone agricole
Dans un objectif de maintien de la vocation agricole de certains espaces situés en continuité de la commune de Jouars-Pontchartrain, la ville d'Elancourt a souhaité créer une zone agricole sur des espaces classés en zone naturelle au POS. Cette nouvelle zone permet ainsi de réaffirmer et de protéger la vocation de ces espaces agricoles.

12. L'extension des jardins familiaux à l'ouest de la commune
Les jardins familiaux situés entre le Chemin de la Charbonnerie et la route de Montfort ont fait l'objet d'une extension vers le nord dans le zonage du PLU, afin de répondre aux souhaits de plus en plus affirmés de la population de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines de bénéficier de tels espaces.

13. La création d'une zone de constructibilité restreinte sur la Colline
La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines souhaite aménager la Colline au travers d'un projet innovant associant pratiques sportives, de loisirs et sociales (scolaires, formations), accueil touristique et valorisation de cet élément majeur de l'identité communale. Ce projet entre dans la mise en place du Schéma Directeur Sports/Loisirs de la Communauté d'Agglomération et permettra de relier un peu plus le quartier de la Clef-de-Saint-Pierre au reste de la commune. La Colline est ainsi maintenue en zone naturelle, afin de préserver sa vocation initiale et la qualité de ses milieux biologiques, mais une zone de constructibilité restreinte (8 000 m² de SHON maximale) a été délimitée sur sa partie nord de façon à permettre la faisabilité de ce projet dont le programme n'est pas encore validé.

14. La correction et l'adaptation des EBC aux réalités du terrain
Afin d'adapter la trame des EBC à la réalité du terrain, celle-ci a été quelque peu modifiée.

15. L'ajout d'éléments de protection d'espaces verts urbains et de bâtiments patrimoniaux
Contrairement au POS, le zonage du PLU intègre à présent une trame d'espace verts à protéger et localise des bâtiments à préserver au titre de l'article L. 123-1 7° du code de l'urbanisme (cf. chapitre suivant).

16. La mise à jour des emplacements réservés
La trame des emplacements réservés a été mise à jour en fonction de l'achèvement d'anciens projets ou de la programmation de nouveaux (cf. chapitre suivant).

17. La création d'une orientation d'aménagement sur la ZAC Nord Réaux, permettant de préciser, sur un plan distinct du zonage, les principes d'aménagement de la ZAC.

c) Les grandes évolutions dans l'écriture des règles d'urbanisme

- L'intégration de règles communes dans les dispositions générales

Devant la répétition d'un certain nombre de règles d'urbanisme dans chacune des zones de l'ancien POS, il a été décidé de simplifier le règlement en regroupant ces règles dans les « dispositions générales ». Il s'agit notamment :
- des règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (articles 4) ;
- des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11) qui conservent néanmoins quelques particularités dans le village (préservation de son caractère patrimonial) ;
- des règles de stationnement (article 12) qui étaient déjà communes à toutes les zones du POS,

Notons par ailleurs que les règles relatives à la superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ont été supprimées sur toutes les zones du PLU conformément à la loi SRU, afin de permettre une densification du tissu urbain existant ou à venir.

- La logique des articles 1 et 2 réglementant les possibilités d'utiliser et d'occuper le sol

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine (protection de bâtis isolés remarquables ou d'ensembles urbains cohérents).

L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent différemment ces règles. Ainsi, dans le PLU, comme nous l'avons dit précédemment, tout ce qui n'est pas interdit (article 1) ou bien autorisé uniquement dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.

- L'ajout de règles d'implantation sur certains secteurs qui en étaient dépourvus (article 6 et 7)

Certaines rédactions des articles 6 et 7 ne précisaient pas les distances des retraits par rapports à l'alignement ou aux limites séparatives. Pour répondre à l'obligation de la loi SRU d'inscrire une règle dans les articles 6 et 7 de toutes les zones, le règlement du PLU précise aujourd'hui ces distances minimales.

- La simplification et la modification des règles d'implantation (article 5 et 7) et de densité (article 9 et 14) dans la zone pavillonnaire (UE)

Le PLU a modifié la règle et supprimé les difficultés de son interprétation dans la zone pavillonnaire (anciennement UG au POS). Cela s'est traduit notamment par :
- La suppression des règles relatives aux caractéristiques des terrains dans le PLU (article 5), qui prescrivaient notamment que pour être constructible, tout terrain devait avoir une superficie au moins égale à 700 m² et une forme telle qu'on puisse y inscrire un rectangle dont le petit côté serait un minimum de 15 m. Cette règle allait à l'encontre de la loi SRU dans son objectif de densification du tissu urbain.
- La clarification et la généralisation à tous les sous-secteurs de la règle d'implantation des vérandas par rapport aux limites séparatives (article 7) : suppression des « périmètres des résidences » reportés au plan de zonage du POS ; et diminution de la distance de retrait par rapport à ces limites pour toutes les constructions (passage de 8 à 5 m).
- L'augmentation de l'emprise au sol maximale des bâtiments à usage d'habitation (article 9 : passage de 20 à 30%) et la suppression du COS (article 14), permettant plus de densité. Notons toutefois que les extensions des constructions existantes sont limitées à 25 m² de SHON (extension valable une seule fois).

- L'ajout de règles encourageant la réalisation de logements locatifs sociaux dans la zone UC (article 14)

Conformément à l'article L 127-1 du code de l'urbanisme, le PLU autorise un dépassement du coefficient d'occupation des sols (article 14) dans la zone d'habitat collectif (UC), dans la limite de 20%, pour les programmes de logements comportant au moins la moitié de logements locatifs sociaux. Cette nouvelle règle traduit l'objectif de la commune de développer dans ces secteurs des quartiers équilibrés limitant les spécialisations sociales.

- L'établissement de règles précises encadrant l'évolution des constructions existantes

Le PLU prévoit, lorsque cela est nécessaire, des dispositions spécifiques permettant d'encadrer les possibilités d'évolution des constructions existantes, sans pour autant les dédouaner totalement de règles.

En effet, il ressort de la Jurisprudence du Conseil d'État en date du 27 mai 1988 (arrêt Sekler) que *« la circonstance qu'une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un POS régulièrement approuvé ne s'oppose pas à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires ou bien sont étrangers à ces dispositions ».* Cette décision prévoit une exception à cette règle : le cas où le POS a prévu des dispositions spécialement applicables à la modification des immeubles existants.

Au vu de cette jurisprudence, en l'absence de dispositions spécifiques dans le POS/PLU, l'évolution des bâtiments existants est très contrainte. Il apparaît donc très important, comme le permet expressément l'arrêt Sekler, d'introduire des règles permettant leur évolution.

C'est pourquoi le règlement du PLU prévoit expressément les conditions d'évolution des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU, notamment :

- dans l'article 13 de la plupart des zones : 20% de pleines terres obligatoire pour les constructions neuves et non pour les constructions existantes pour permettre une évolution de leur bâti, mais néanmoins la conservation des plantations existantes.
- dans l'article 14 de la plupart des zones : conservation du COS initial pour les constructions existantes et d'un COS plus faible pour les constructions nouvelles incitant ainsi les constructeurs, par la bonification possible du COS, à la maîtrise de l'énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables ;
- dans les articles 6, 7 et 9 de la zone pavillonnaire (UE) : les extensions des constructions existantes pourront être réalisées à l'alignement des voies publiques ou privés (obligation d'un retrait minimum pour les constructions nouvelles) et à une distance plus faible des limites séparatives par rapport à la règle générale (60 cm contre 2,5 à 8 m) pour permettre une évolution du bâti et la réalisation d'annexes ou de vérandas. Enfin, dans la même logique, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les constructions existantes et leurs extensions.

- La clarification des règles de constructibilité de l'habitat lié à l'activité dans les zones artisanales et industrielles (UI, UJ, UPI, UPJ).

La ville a souhaité encadrer plus précisément l'implantation de l'habitat lié à l'activité dans les zones à vocation d'activités économiques. Il s'agit d'imposer dans le PLU (article 2) que ces constructions :

- s'insèrent dans les volumes des constructions à vocation d'activités auxquelles elles sont liées,
- ne dépassent pas 70 m² de SHON.

Ces constructions d'habitation sont totalement interdites en zone UJ.

- La simplification des règles sur l'aspect extérieur des constructions (article 11)

Les règles sur l'aspect extérieur des constructions, insérées dans les dispositions générales (cf. ci-avant), ont été simplifiées. Dans le POS, elles faisaient l'objet sur le secteur du village d'un cahier de recommandations paysagères et architecturales dont l'interprétation était difficile et l'application parfois contraignante, empêchant notamment la construction d'installations permettant la maîtrise de l'énergie ou la gestion des eaux pluviales. Le cœur du village (zone UA du PLU) conserve néanmoins quelques règles qui lui sont propres afin de préserver son caractère patrimonial (toiture en pente obligatoire,…).

- L'ajout de règles prenant en compte l'environnement

La ville d'Elancourt affiche clairement dans son PADD la volonté d'intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets. La traduction de cet objectif dans le règlement de PLU se traduit par diverses mesures :

- l'ajout de règles incitant à la maîtrise de l'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables :
    - utilisation de la règle de bonification du COS de 20% (article L 128-1 du CU) pour les constructions nouvelles à compter de la date d'approbation du PLU (article 14 de la plupart des zones) ;
    - suppression du COS pour les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables (article 14 de la plupart des zones) ;
    - autorisation de construction de dispositifs techniques liés à l'utilisation des énergies renouvelables, sous réserve de leur bonne intégration dans le site (article 1 de la plupart des zones),
    - autorisation d'une dérogation des règles d'implantation en cas d'isolation par l'extérieur des bâtiments pour permettre une meilleure performance énergétique de la construction (articles 6, 7 et 8 de la plupart des zones) ;
- l'ajout de règles permettant une meilleure gestion de l'eau pluviale :
    - limitation du débit de ruissellement (à 1 l/s/ha) pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, conformément aux prescriptions du SAGE de la Mauldre ;
    - obligation d'un minimum de 20% d'espaces en pleine terres sur les parcelles des nouvelles constructions, permettent ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales sur chaque parcelle ;
    - possibilité de compter la surface des toitures terrasses ou des parkings perméables dans ces 20% minimum d'espaces de pleine terre.
- l'ajout de règles de stationnement pour les vélos : les logements collectifs (à partir de 2 logements), les bureaux et les équipements publics devront prévoir un minimum d'emplacement pour les vélos.

- L'ajout d'éléments de protection d'espaces verts urbains et de bâtiments patrimoniaux

Au-delà de la protection d'espaces boisés au travers d'une trame « d'espaces boisés classés » (EBC), la ville d'Elancourt a souhaité préserver certains espaces verts urbains ou à vocation paysagère (intégration des infrastructures routières,…) par une trame « d'espaces verts à protéger » (EVP) au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme. Les règles à appliquer sur ces espaces verts sont précisées dans les dispositions générales du règlement du PLU : maintien et amélioration de l'unité générale et de la qualité de l'EVP, non diminution de sa surface en pleine terre,… (cf. chapitre suivant sur la « protection du patrimoine bâti et végétal »).

De même, la commune réglemente la préservation de ses bâtiments patrimoniaux les plus emblématiques au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme (« bâtiments à préserver » repérés sur le plan de zonage). Il ne s'agit pas d'interdire toute modification de ces bâtiments (extension, aménagements, …), mais de faire en sorte que ces modifications soient conçues dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain.

- L'ajout d'une orientation d'aménagement sur le secteur Nord Réaux

Afin de préciser son projet urbain sur le secteur de la ZAC Nord Réaux et au niveau de l'aire d'accueil des gens du voyage, la ville d'Elancourt et la CASQY ont décidé de créer une orientation d'aménagement spécifiant, sur un plan distinct du zonage, les tracés de principe de voies routières, cyclables et piétonnes ou encore les principes d'espaces verts ou de placette urbaine à créer, ou encore d'accès.

3. Présentation et justification des évolutions réglementaires POS/PLU zone par zone

a) Les règles partagées par toutes les zones

- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement (articles 4)

Les dispositions édictées dans cet article correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.
Les contraintes imposées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (traitement et élimination des effluents des activités diverses,…), de préservation des paysages urbains (enterrement des lignes électriques et de télécommunication), de lutte contre les risques d'inondations (réduction des rejets des eaux dans l'égout pluvial),…

Le PLU pose ainsi le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Concernant les eaux pluviales, le règlement se conforme au SAGE de la Mauldre en limitant le débit de ruissellement généré à 1 l/s/ha. Il prévoit également de privilégier des techniques alternatives pour limiter le débit de fuite ainsi que de réaliser des aménagements permettant le libre écoulement des eaux sur le terrain. Pour certaines zones, à l'article 13 du règlement relatif aux espaces libres, une superficie de terrain doit être maintenue en pleine terre, pour participer à la gestion qualitative des eaux pluviales permettant leur infiltration directe.

Concernant les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication, le PLU encadre l'intégration paysagère des installations techniques (paraboles, coffrets EDF,…). Il encourage également le recours aux énergies renouvelables.

Afin de faciliter la collecte sélective des déchets, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire au tri.

- La superficie minimale des terrains constructibles (article 5)

Sur tout le territoire communal, il n'est pas fixé de règle pour cet article. En effet, au regard des caractéristiques de chaque zone potentiellement constructible (bonne desserte par les réseaux et tissus urbains majoritairement contemporains), la loi SRU ne rend plus possible l'inscription de tailles minimales de parcelles.
Cette règle participe à l'objectif national de densification des tissus urbains.

- L'aspect extérieur des constructions (article 11)

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel, de respect de la modénature et des éléments de composition pour l'existant dans le cas de modifications ou d'extensions. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de traiter les bâtiments de manière qualitative grâce à des prescriptions relatives aux façades, aux matériaux utilisés ou aux ouvrages techniques situés sur les toitures.

En outre, les prescriptions réglementaires sont parfois adaptées en fonction des secteurs concernés, suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique ou de quartiers plus récents. Ainsi, dans la zone centrale historique (zones UA et UE*), les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont plus précises et plus exigeantes compte tenu de la présence de constructions anciennes et de structures bâties particulières (interdiction d'architecture étrangère à la région et des toitures terrasses,…).

Ainsi, les règles édictées à l'article 11 ont pour objectif de renforcer la qualité architecturale et urbaine d'Elancourt tout en ayant le souci de ne pas imposer des contraintes trop fortes et de ne pas interdire les constructions contemporaines (avec toiture terrasse notamment).

Les extensions de bâtiments font également l'objet d'une règle d'harmonisation avec le bâtiment d'origine, et les vérandas disposent de règles particulières.

Pour les éléments de patrimoine bâtis, c'est-à-dire les constructions ou ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L123-1.7° du code de l'urbanisme, des prescriptions spécifiques font l'objet d'un article particulier dans les dispositions générales du règlement. La partie 4 du présent chapitre expose les dispositions relatives à la protection du patrimoine naturel et urbain.

- Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement requises ont été définies en fonction des différentes destinations des constructions, telles qu'elles sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, à savoir : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, établissements industriels, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les habitations :
Les normes ont été fixées sur la base des anciennes normes du POS jugées satisfaisantes, selon la surface hors œuvre nette des logements. Certaines zones font l'objet d'exceptions aux dispositions générales avec des règles moins exigeantes (habitat collectif en zone UC), ou avec des normes différentes permettant de conserver une cohérence globale dans les projets d'aménagement récents en cours d'élaboration (ZAC Nord Réaux et ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre).

En cohérence avec l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme qui interdit d'exiger plus d'une place de stationnement par logement lorsqu'il s'agit de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le règlement n'impose la réalisation que d'une place de stationnement pour ces logements.
Pour des raisons d'intégration paysagère et pour éviter la multiplication des places de stationnement sur la voie publique, le PLU reprend les règles du POS et de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre obligeant à réaliser une part des places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation en sous-sol ou dans le volume des constructions. C'est le cas dans la plupart des zones à vocation principale d'habitat à l'exception des secteurs d'habitats pavillonnaires (UE).

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
Les normes de stationnement correspondent à une moyenne fixant un nombre de places pour plusieurs chambres.

Les bureaux
Les normes de stationnement prévues dans le POS ont été reconduites et étendues à la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre. Elles font référence à la surface hors œuvre nette des bureaux.

Les commerces
Les normes proposées font référence à la surface hors œuvre nette du commerce. Elles sont différentes selon le type de commerce (de proximité, de vente de masse) et selon qu'il s'agit d'un restaurant, d'un café ou d'un établissement assimilé.

Les constructions à destination d'activités artisanales, industrielles et d'entrepôt
Les normes de stationnement prévues dans le POS et dans le règlement de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre ont été reconduites. Elles sont donc différentes selon que l'on se trouve dans la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre ou dans le reste de la commune.

Les équipements collectifs d'intérêt général
Les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement. C'est pourquoi des normes spécifiques ont été retenues selon le type d'équipement : établissements de sport-loisirs privés, de type foyer-résidence, de type hospitalier, d'enseignement,…

Pour les équipements non spécifiquement cités, une règle générale prévoit que le nombre de places soit calculé en fonction d'une étude particulière de fréquentation jointe à la demande de permis de construire, qui tienne compte notamment de la nature du projet considéré, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique…
Ainsi, un équipement public situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de « foisonnement », c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

Les vélos
Des normes de stationnement ont été fixées pour les vélos. Ces normes sont définies pour les logements individuels, les immeubles collectifs de logement (deux logements et plus) et les bureaux. Le règlement fixe le nombre de places de stationnement nécessaires pour ces véhicules ainsi que leur accessibilité.
Cette disposition a pour objet de prévoir les conditions les plus favorables pour inciter à l'utilisation des vélos.

- Le cas particulier des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En zone urbaine (U), pour des raisons de cohérence d'ensemble, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont soumis en général aux mêmes règles que les autres constructions, sauf à l'article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), l'article 10 (hauteur maximale des constructions) et l'article 14 (coefficient d'occupation des sols), où il ne leur est imposé aucune règle.

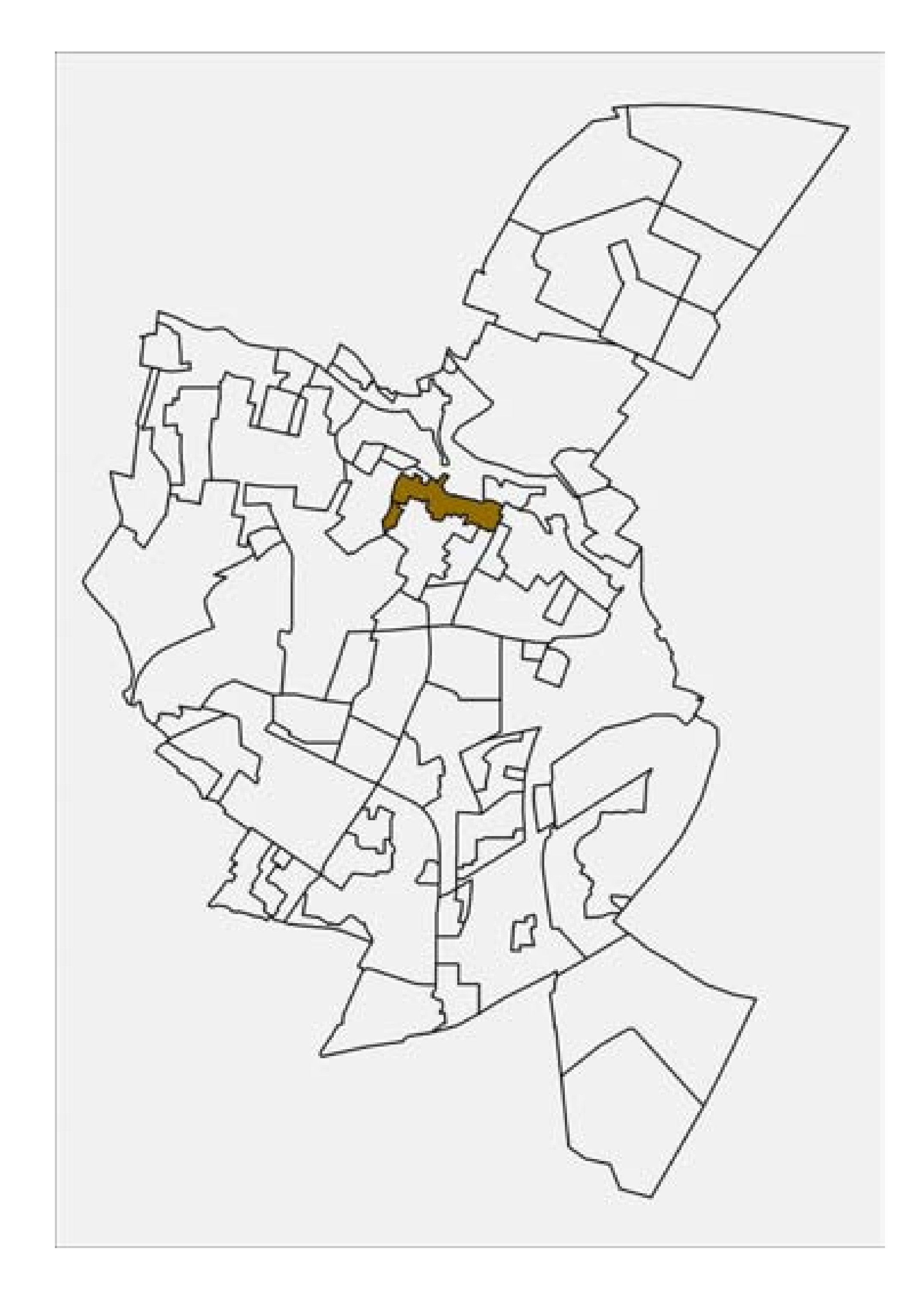
Cette différence s'explique par la volonté communale de laisser une certaine marge de manœuvre pour la réalisation de certains édifices techniques ou équipements publics dont l'implantation sur la même parcelle, la hauteur et le volume peuvent s'avérer très différents des autres constructions.

Quoiqu'il en soit, ces constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront respecter des règles d'implantations obligatoires par rapport aux voies et aux limites séparatives.
Elles devront par ailleurs, au titre de l'article 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords), s'insérer dans le site et les paysages naturels et urbains environnant.

- Le cas particulier des constructions ou installations liées à la gestion des eaux pluviales, la gestion des déchets et aux énergies renouvelables

Sur tout le territoire communal, dans l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol, est exonérée dans le calcul de la surface constructible la superficie des constructions ou installations nécessaires :
- à la production d'énergies renouvelables,
- à la récupération des eaux de pluies à la parcelle,
- au stockage des ordures ménagères.

Ce choix participe pleinement à la mise en œuvre des objectifs du PADD relatifs à la protection de l'environnement et au développement durable du territoire.



b) Le centre aggloméré traditionnel du village (UA)

- Territoire concerné

La zone UA correspond au centre aggloméré traditionnel du village d'Elancourt. Elle s'étend de part et d'autre de la route de Montfort, de la place de l'Hermanderie à la place des Vignerons, puis le long du Chemin des Vignes sur son côté est.
La zone UA correspond à la zone UA de l'ancien POS, à laquelle a été ajoutée une parcelle bâtie située le long de la route de la Muette pour des raisons de cohérence urbaine.
Elle couvre environ 7,1 hectares, soit 0,8 % du territoire communal.

- Fonctions urbaines

Cette zone regroupe au sein de son tissu urbain principalement de l'habitat et des activités de commerces et de services présentes en rez-de-chaussée.
Les formes d'habitat sont dominées par la présence de maisons de villes et de quelques petits immeubles collectifs.

- Caractéristiques morphologiques

Le bourg, ou centre aggloméré du village, se caractérise par un bâti ancien, en R+1, souvent en meulière, le plus souvent édifié à l'alignement, en ordre continu, ce qui structure l'espace public et offre une image urbaine organisée. Des opérations de petits collectifs ont été intégrées récemment entre ces bâtiments, densifiant notamment l'arrière des parcelles en lanière.
La chaussée et les trottoirs de la Route de Montfort sont assez étroits, ce qui engendre des problèmes de circulation piétonne et automobile.

- Objectifs réglementaires

Dans le centre aggloméré du village, il s'agit de respecter l'architecture et l'identité du tissu ancien tout en maintenant sa fonction de centre de proximité.
Les règles d'urbanisme incitent ainsi au respect des fronts urbains continus, tout en permettant l'accueil d'une diversité de fonctions urbaines et une densification du tissu existant.
La zone UA reprend un sous-secteur du POS (UAa au PLU / UAb au POS) qui correspond aux quelques parcelles situées le long du Chemin des Vignes, pour lesquelles l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est légèrement différente (article 7).

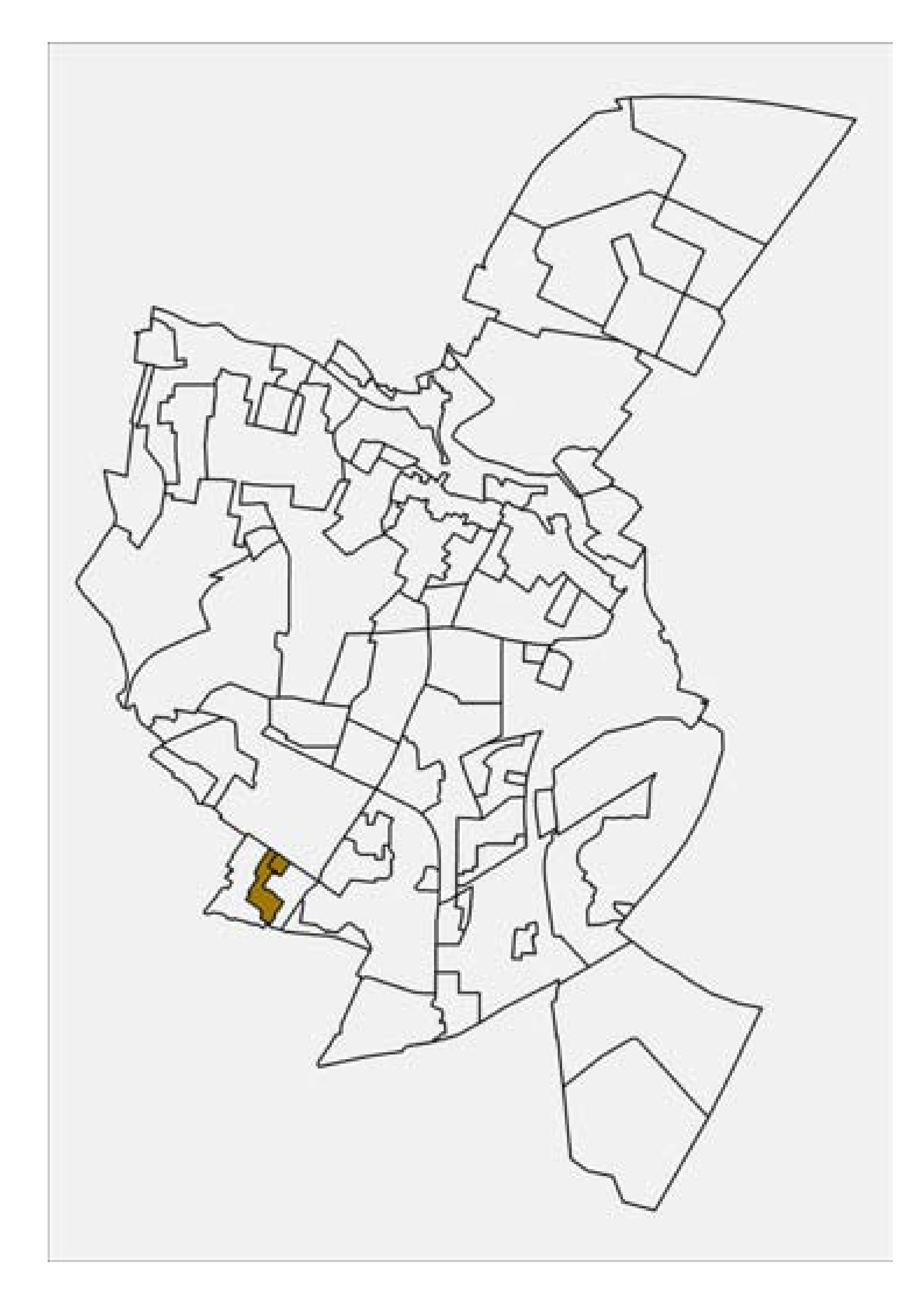






- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir sa fonction de centralité de proximité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles et des entrepôts qui occupent une superficie de terrain supérieure à 10 000 m². Les constructions à usage exclusif de bureau et d'hébergement hôtelier et les activités industrielles et artisanales soumises à autorisation ou déclaration sont interdites dans le sous-secteur UAa dont la vocation principale reste l'habitat. L'armature commerciale est confortée de façon à favoriser le petit commerce : interdiction de surfaces de vente de plus de 500 m². Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site. Enfin, les permis de construire des constructions implantées au sein du périmètre de risque d'inondation seront soumis au respect d'éventuelles prescriptions particulières.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 1 à 5 m maximum afin de préserver des espaces libres en fond de parcelle. Le long de la RD23, afin de préserver un paysage de rue de centre bourg, les constructions devront être implantées à l'alignement (sauf si un mur de 2 m minimum se trouve déjà à l'alignement).
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du centre bourg, en particulier ses fronts urbains continus, la mitoyenneté est obligatoire sur au moins un côté (sauf si un mur de 2 m minimum se trouve déjà à l'alignement). Dans le sous-secteur UAa, les constructions ne sont pas soumises aux règles de constitution d'un front bâti, et peuvent être édifiées en mitoyenneté ou en retrait. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur de la construction, sauf dans certains cas particuliers (pignon aveugle, vues secondaires).
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Dans la mesure où le PLU n'interdit pas l'édification de plusieurs constructions sur une même parcelle, les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments (3,5 m minimum sans vue directe), afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. Le PLU reconduit ainsi le principe du POS dans cette zone de centralité : il s'agit de permettre la densification ou la reprise du bâti ancien.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UA a été maintenue par rapport au POS, mais précisée en dissociant la hauteur au faitage (10 m) et celle à l'égout du toit (8 m).
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ». Le règlement de cette zone a la particularité d'interdire toute architecture étrangère à la région et les toitures terrasses, dans le but de préserver son architecture traditionnelle.
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés et il peut être imposé la plantation d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais il a été légèrement diminué dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20% (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme). La même logique a été appliquée au COS du sous-secteur UAa.







c) Le centre ville dense à vocation tertiaire : les 7 Mares (UB)

- Territoire concerné

La zone UB correspond au Centre des Sept Mares. Conçu à l'origine de la Ville Nouvelle comme centre identitaire de la bourgade Elancourt / Maurepas, ce quartier a une position excentrée (au sud-ouest) au regard des limites administratives actuelles de la commune. Elle constitue néanmoins le grand pôle de centralité d'Elancourt. Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville (équipements publics ou parapublics, bureaux, commerces, …).
La zone UB correspond globalement à l'ancienne zone UL du POS : elle intègre le sous-secteur UBa, (anciennement ULb au POS), mais exclut le sous-secteur ULa du POS (intégré en Ne dans le PLU).
Elle couvre environ 3,2 hectares, soit 0,3 % du territoire communal.

- Fonctions urbaines

Le centre ville d'Elancourt a été aménagé au milieu des années 70 comme un lieu de vie, d'animation et d'échanges associant, autour d'une place et d'une rue piétonne, des équipements commerciaux, administratifs, scolaires, socio-éducatifs et des bureaux. La zone UB ne contient pas de logements, mais ceux-ci sont présents à proximité et ont été classés en UC.

- Caractéristiques morphologiques

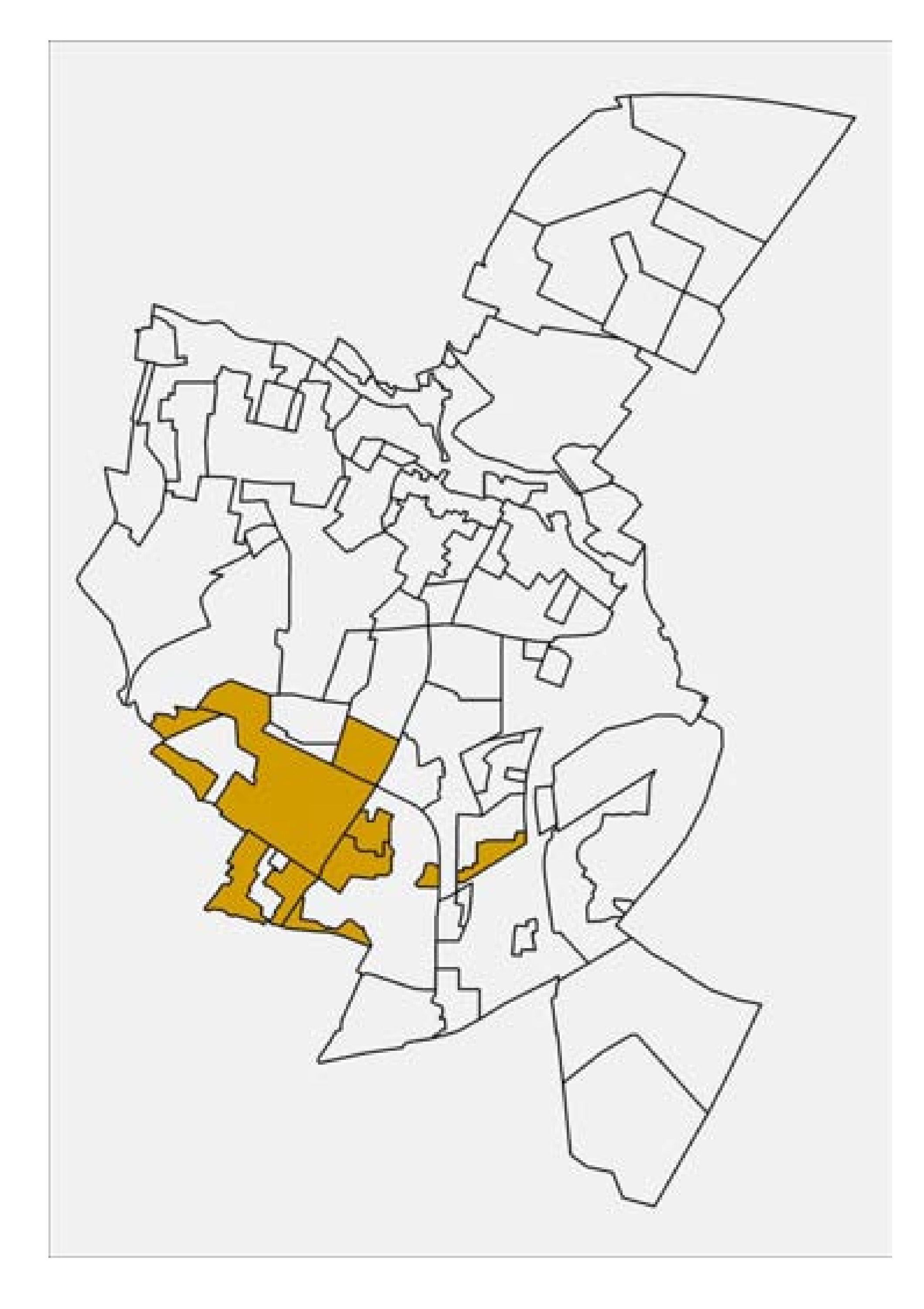
L'urbanisme de ce quartier est représentatif des années 70 : fonctionnalisme, séparation des flux voitures / piétons, construction sur dalle impliquant des dénivelés et une perte de référence du niveau naturel, façade en béton brut. La Maison pour Tous (Prisme) a été pensée comme un élément essentiel de ce centre.
Le centre des Sept Mares se referme sur lui-même et n'est que très peu perceptible depuis les voies : les espaces publics majeurs (place de la Mairie, place du Commerce) ne s'ouvrent pas sur les axes de liaison.
Des réaménagements du centre ont eu lieu dans les années 90, notamment par la réorganisation des accès, façades et stationnements du supermarché.

- Objectifs réglementaires

L'objectif est d'affirmer le quartier des Sept Mares comme centre d'Elancourt. Il s'agit donc de l'ouvrir pour donner à voir ce qui se passe à l'intérieur, de créer des liaisons avec les autres quartiers et de lui donner une image plus forte.
Dans la mesure où il ne s'agit pas de remettre en cause l'organisation urbaine du quartier, mais de traiter principalement ses abords et les liaisons avec les quartiers voisins (IV Arbres, Petits Prés), il a été décidé de conserver les règles d'urbanisme du POS.
La zone UB reprend un sous-secteur du POS (UBa) qui correspond aux bâtiments du Capitole (Hôtel de Ville) où sont autorisées les résidences étudiantes.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception de l'habitat, de l'hébergement hôtelier, des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales soumises à autorisation ou à déclaration. Le sous-secteur UBa autorise quant à lui les constructions à usage d'habitation destinées exclusivement au logement des étudiants. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 0,5 m,
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines du centre des Sept Mares, les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance d'au moins 6 m des limites séparatives. Cette distance de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à 6 m afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. Le PLU reconduit ainsi le principe du POS dans cette zone de centralité : il s'agit de permettre la densification ou la reprise du bâti ancien.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UB a été maintenue par rapport au POS, mais précisée en dissociant la hauteur au faitage (30 m) et celle à l'égout du toit ou à l'acrotère (28 m).
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais il a été légèrement diminué dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20% (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme). Dans le sous-secteur UBa, il n'est pas fixé de COS (comme dans le POS).



d) Les quartiers d'ensembles collectifs (UC)

- Territoire concerné

Cette zone regroupe de vastes emprises foncières sur lesquelles ont été édifiées des opérations d'ensemble d'habitat collectif. La zone UC correspond globalement à l'ancienne zone UC du POS à laquelle a été intégrée le secteur des IV Arbres, afin de permettre la mutation de ce secteur qui occupe une position stratégique sur la commune.
Elle concerne 67,7 hectares, soit près de 7,3 % du territoire communal, localisés dans le sud de la commune.

- Fonctions urbaines

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, certains de ces quartiers disposent de locaux commerciaux (entrée des Petits Prés) et d'équipements publics (groupes scolaires, lycée, …), et le secteur des IV Arbres, aujourd'hui à vocation d'activités artisanales et commerciales, fera l'objet d'une restructuration. Il devrait accueillir une programmation mixte (commerces, logements,…) et l'implantation d'équipements publics, afin de faire de ce quartier une articulation entre les quartiers nord/sud et est/ouest, et la centralité principale de la commune dans le prolongement de la centralité actuelle des Sept Mares.
Le PLU encourage la diversité des fonctions urbaines en autorisant la réalisation de commerces ou de locaux dédiés à l'artisanat (non soumis à déclaration ou autorisation), afin de favoriser le maintien des centralités existantes (Petits Prés) et l'inscription de nouvelles centralités (IV Arbres). Il permet également la réalisation de bureaux le long des grands axes stratégique de communication (Avenue de la Villedieu au droit du rond point des Templiers, boulevard du 19 Mars 1962) et dans le quartier en mutation des IV Arbres.
Enfin, les équipements collectifs sont également autorisés sans contrainte spécifique.

- Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe les secteurs constitués d'ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières. Ces secteurs sont issus d'opérations globales ayant créé des formes urbaines discontinues et en rupture avec le tissu urbain pavillonnaire environnant. Ces ensembles d'habitat collectif datent principalement des grandes opérations de construction des années 1970. Ils se caractérisent par la structure ample de leur parcellaire, ainsi que par l'hétérogénéité de la morphologie et de l'implantation des constructions. Leur hauteur est généralement assez importante (5 à 13 étages).
Les bâtiments sont parfois regroupés autour de vastes espaces verts (Coudrays) ou d'équipements publics (groupe scolaires des Petits Prés).
Des opérations plus récentes ont été réalisées sur le secteur des Nouveaux Horizons. Ces opérations présentes une architecture différente et rompent avec le caractère du quartier en se refermant sur elles-mêmes à l'intérieur d'espaces clos. L'opération « Villapollonia » amorce quand à elle la création d'un front bâti sur l'avenue de la Haie à Sorel et le boulevard du 8 Mai 1945.






- Objectifs réglementaires

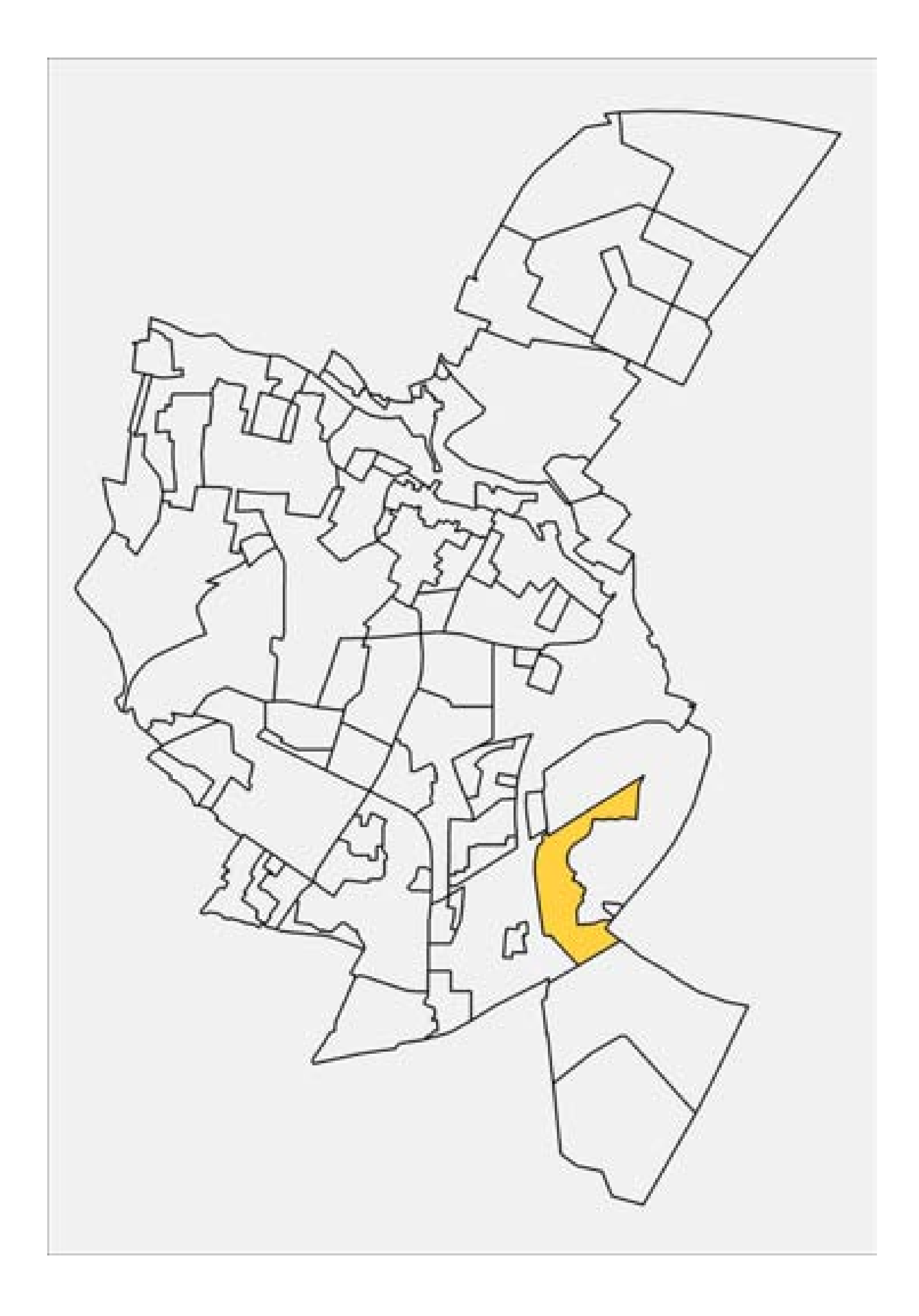
Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique tout en prévoyant des règles de constructibilité plus homogènes, notamment en terme de COS par regroupement de quelques sous-secteurs de l'ancien POS (UC, UCa, UCb et UCc du POS correspondant aux quartiers de la Haie à Sorel et des Nouveaux Horizons).
Il s'agit également dans cette zone de ne pas fixer de contraintes réglementaires trop fortes dans les secteurs accueillant les opérations de logements aidés et en particulier celui des Petits Prés qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.
Il s'agit aussi de permettre l'évolution de ces ensembles, d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, d'encourager la réalisation de logements locatifs sociaux, de veiller au traitement et au réaménagement des espaces verts (parc des Coudrays), de faciliter les travaux de résidentialisation permettant de constituer des unités résidentielles de taille plus humaine (Petits Prés)… La zone UC, dont les règles d'urbanisme sont relativement les mêmes que dans le POS, compte 8 sous-secteurs :

- Le secteur UC (anciennement UC, UCa, UCb et UCc au POS) correspondant aux logements collectifs des quartiers des Nouveaux Horizons, de la Haie Sorel et du Gandouget.
- Les secteurs UCa et UCb (anciennement UCe et UCd au POS) dévolus aux logements collectifs des Petits Prés et de la partie ouest du quartier des Nouveaux Horizons. Le quartier des Petits Prés, composé en quasi-totalité de logements locatifs sociaux, dispose de règles d'urbanisme visant à permettre un projet de renouvellement urbain, des travaux de résidentialisation, l'entretien et la restructuration des immeubles ainsi que les reconstructions programmées. Les règles d'urbanisme applicables dans ces secteurs sont plus souples que les règles générales de la zone UC, avec des COS plus importants (1 et 1,2, contre 0,8 en UC), l'absence d'emprise au sol minimale pour les logements et des possibilités d'implantation à l'alignement ou en retrait.
- Le secteur UCc (anciennement UCf au POS) correspondant aux logements collectifs des Sept Mares, dont le quartier des Grenouillères. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre plus de mixité des fonctions, en y autorisant notamment les bureaux et l'hébergement hôtelier. Les règles permettent également les constructions à l'alignement, et un COS plus important qu'en UC (1).
- Le secteur UCd (anciennement UCg au POS) correspondant aux logements collectifs du quartier des Réaux. Tout comme en UCc, les règles d'urbanisme autorisent les bureaux et l'hébergement hôtelier, mais des hauteurs maximales plus faibles que dans les autres secteurs (R+3, R+4 contre R+13 en UC).
- Le secteur UCe (anciennement UCh au POS) correspondant aux logements collectifs et au lycée Dumont-Durvillle situés en frange de Maurepas, devant le centre ville des Sept Mares. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur diffèrent principalement de la zone UC de part un COS plus important de 2.
- Le secteur UCf (anciennement UJ et NDa au POS) correspondant au quartier des IV Arbres. Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre la requalification de ce quartier pour en faire une nouvelle centralité en lien avec le quartier des Sept Mares. Ces règles visent ainsi à y permettre plus de mixité des fonctions, en y autorisant notamment les bureaux et l'hébergement hôtelier.
- Le secteur UCg (anciennement UCb au POS) correspondant au secteur en mutation du foyer de travailleurs (ADOMA). Les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur visent à permettre plus de densité, et donc un COS plus important qu'en UC (1 contre 0,8).

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour favoriser la diversité des fonctions, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles et des entrepôts qui occupent une superficie supérieure à 5 000 m² et des activités artisanales soumises à autorisation ou déclaration. Les commerces et les bureaux sont néanmoins limités aux sous secteurs UCc, UCd et UCf sans limite de surface, afin d'y permettre une plus grande diversité des fonctions urbaines, dans le but d'y créer une nouvelle centralité. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf dans la plupart des sous-secteurs où l'implantation à l'alignement est autorisée et les distances de retrait réduites.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines de ces divers quartiers, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces distances de retraits varient selon les sous-secteurs et sont fixées afin d'être compatibles avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à 4 m afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.

Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à usage d'habitat à 40% de la superficie du terrain. Toutefois, les secteurs UCa, UCb, UCc et UCf ne sont pas concernés par cette disposition afin de leur permettre les travaux d'amélioration, de requalification et de résidentialisation nécessaires. Les autres vocations, commerces et de bureaux notamment, sont encouragées dans ces sous-secteurs grâce à une emprise au sol possible de 100%. L'emprise au sol des garages isolés est toutefois limitée à 10%.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 14 niveaux pour les futures constructions. Toutefois, l'environnement bâti des Réaux - et notamment l'interface avec la zone pavillonnaire - est pris en compte et engendre des règles de hauteurs spécifiques et moins élevées (4 à 5 niveaux). De même, les secteurs UCg et UCe ont des hauteurs maximales inférieures (6 niveaux) pour s'insérer dans leurs tissus urbains respectifs. Des règles de hauteur différentes sont imposées au quartier des IV Arbres (sous-secteur UCf) afin de ne pas générer des constructions trop hautes (8 niveaux).
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ». Le règlement du sous-secteur UCc (7 Mares) a la particularité d'assouplir légèrement le nombre de places de stationnement obligatoires pour l'habitat.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées. Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20% de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Les COS ont été maintenus par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais ils ont été légèrement diminués dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à : - accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20% (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme). - réaliser des logements locatifs sociaux : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20% (cf. article L 127-1 du code de l'urbanisme).





e) Le quartier d'habitations jumelées et de petits collectifs (UD)

- Territoire concerné

Cette zone recouvre le secteur de la Villedieu. La zone UD correspond à l'ancienne zone UE du POS. Elle concerne 16,1 hectares, soit près de 1,8 % du territoire communal, localisés dans le sud-est de la commune.

- Fonctions urbaines

La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle. Cependant, elle dispose de locaux commerciaux le long de l'avenue de la Villedieu (centre commercial Commanderie Villedieu) et d'équipements publics (groupes scolaires, centre de loisirs, maison de quartier,…).
Le PLU encourage la diversité des fonctions urbaines en autorisant la réalisation de commerces (de moins de 300 m² de surface de vente) ou de locaux dédiés à l'artisanat, afin de favoriser le maintien de la centralité existante générée par le centre commercial et les équipements publics. Il permet également la réalisation de bureaux de moins de 300 m² de SHON (pour les professions libérales par exemple). Enfin, les équipements collectifs sont également autorisés sans contrainte spécifique.

- Caractéristiques morphologiques

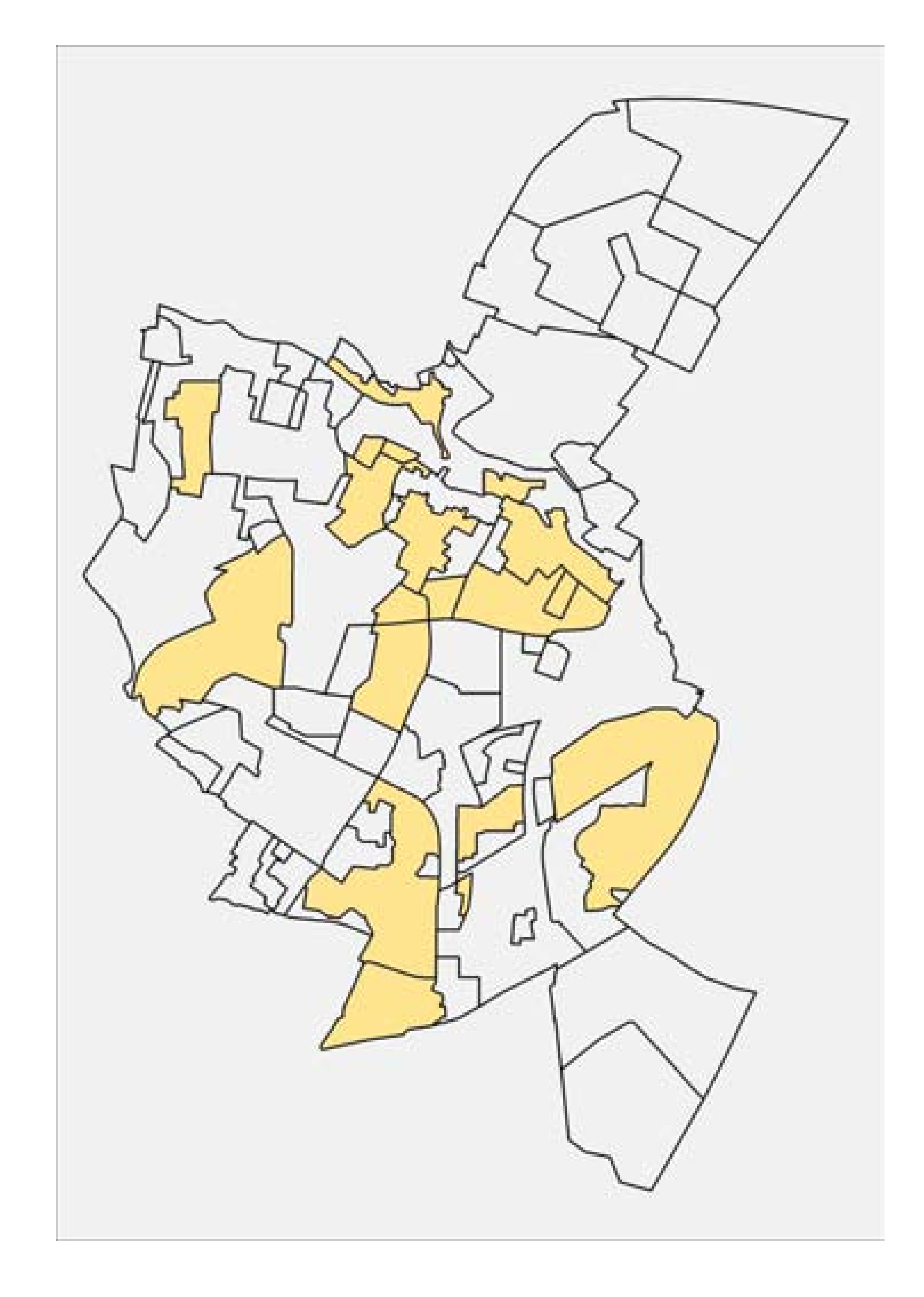
Cette zone regroupe principalement des habitations jumelées et des logements collectifs. Ces collectifs sont implantés sous forme de plots, pouvant aller jusqu'à 10 niveaux, ouverts sur des espaces collectifs paysagers. Des voies piétonnes permettent d'accéder aux immeubles et de traverser ce secteur pour rejoindre le petit centre commercial et les équipements publics.

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique de la ville d'Elancourt.
L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver sa morphologie urbaine en terme de volumétrie, d'implantation et de perception des espaces verts collectifs.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour favoriser la diversité des fonctions, toutes les vocations sont autorisées à l'exception de l'hébergement hôtelier, de bureaux de plus de 300 m² (pour les professions libérales par exemple), des activités industrielles et des entrepôts qui occupent une superficie supérieure à 2 000 m², et des commerces de plus de 300 m² de surface de vente. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, sauf en cas d'extension de construction existante et d'opération groupée.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines de ce quartier, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces distances de retraits varient selon les types de constructions (habitat supérieur à 3 niveaux ou non,…), et sont fixées afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à 5 ou 8 m afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à usage d'habitat à 40 % de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Les règles de hauteur fixent une hauteur maximale de 11 niveaux pour les futures constructions.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées. Les dalles de couverture des parcs de stationnement réalisés en sous-sol doivent aussi être aménagées en jardin, et 10 % de leur surface mis en pleine terre. Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais il a été légèrement diminués dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20 % (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme).











f) Le tissu pavillonnaire (UE)

- Territoire concerné

La zone UE correspond globalement à la zone UG du POS. Elle regroupe l'ensemble des secteurs pavillonnaires au sein desquels l'habitat individuel est nettement dominant. Elle concerne les espaces de la ville bâtis sous la forme de multiples lotissements successifs réalisés à partir des années 1970 jusqu'aux années 1990.
Cette zone est la plus étendue des zones urbaines sur le territoire communal puisqu'elle concerne 219,7 hectares, soit 23,8 % du territoire de la ville.
Cette zone a été agrandie de 30 % (+50ha) par rapport au POS (ancienne zone UG), notamment du fait de l'intégration des secteurs de maisons individuelles situés autour du bourg du Village (anciennement UH au POS), du lotissement de la Muette (anciennement NA-UH et 1NA-HU au POS) et du hameau du Launay (anciennement NB au POS).

- Fonctions urbaines

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. Certaines activités artisanales ou industrielles sont présentes de manière ponctuelle dans le tissu pavillonnaire, pouvant générer, à la marge, des nuisances d'usage.
Des équipements collectifs sont également présents dans cette zone et s'inscrivent dans des volumes bâtis cohérents avec le tissu urbain environnant.

- Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe les secteurs au sein desquels la présence d'un habitat de type individuel, agencé de manière spontanée ou organisé sous forme de « lotissement » est dominante.
Ces secteurs sont caractéristiques des divers quartiers d'Elancourt et témoignent de l'urbanisation « récente » de la ville à partir du milieu des années 1970 lors de la création de la Ville Nouvelle. Chaque lotissement présente un caractère homogène par l'architecture, le traitement des clôtures, le paysagement.
L'habitat individuel implanté isolément et les opérations groupées sont majoritairement représentés dans ces secteurs, avec des constructions de faibles hauteurs (1 à 2 étages).
Ces secteurs se caractérisent soit par un parcellaire de petite taille (opérations groupés, lotissements), soit par un parcellaire de plus grande taille (maisons isolées, hameau du Launay).
Chaque lotissement ou quartier a ses propres caractéristiques urbaines, mais les constructions sont le plus souvent implantées en retrait par rapport à la voie, soit mitoyennes (maisons de ville, maisons jumelées), soit en retrait par rapport aux limites séparatives (pavillons), avec des toits à double pente (sauf au Pré Yvelines : toitures terrasses).
Les espaces libres sont majoritairement végétalisés et présents à la fois à l'arrière et à l'avant des constructions (dans des proportions inégales).

- Objectifs réglementaires

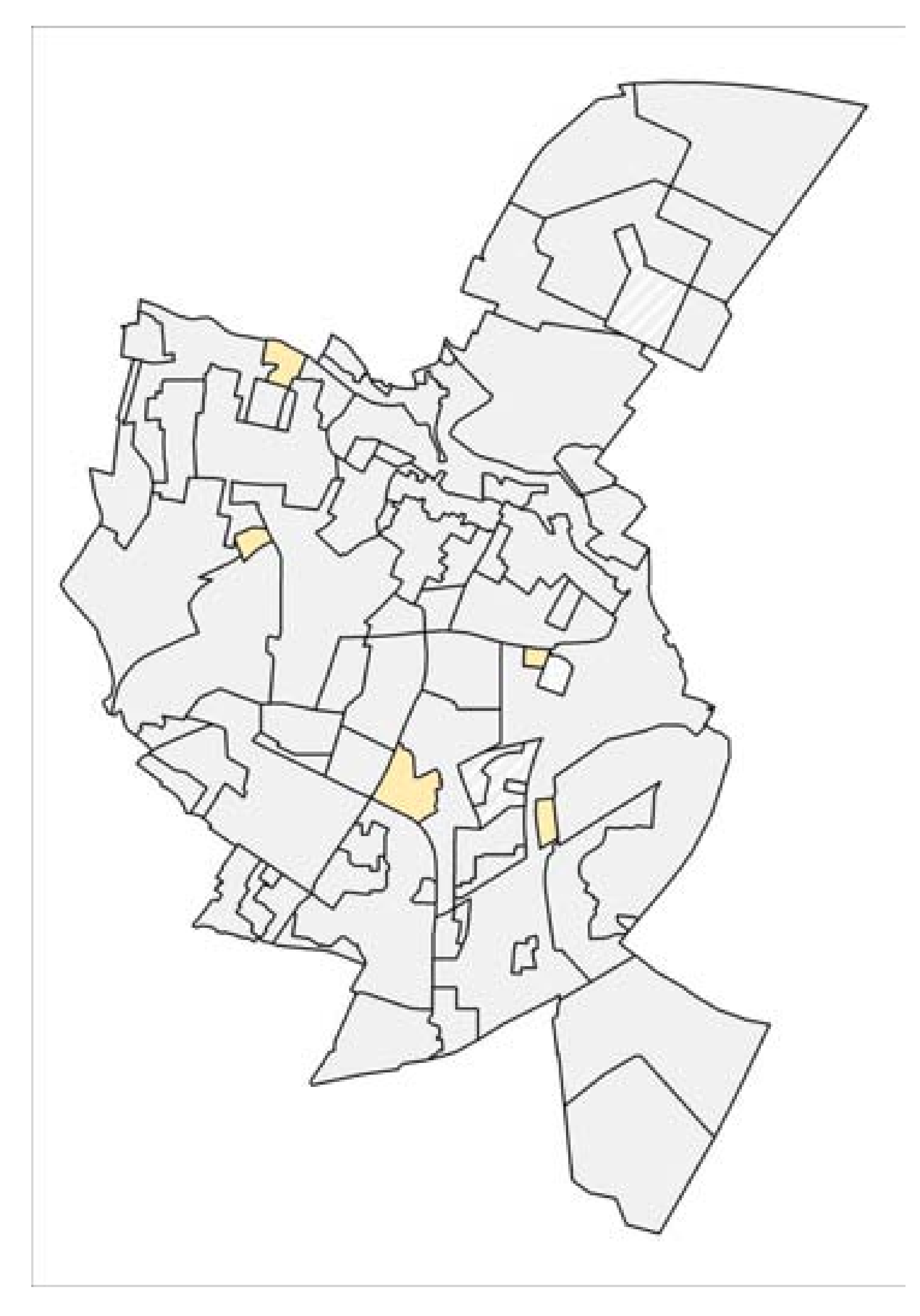
La délimitation de la zone UE s'inscrit dans l'objectif de mettre en valeur la diversité des quartiers d'habitat pavillonnaire d'Elancourt. En effet, ces lotissements, ainsi que le hameau du Launay, constituent un patrimoine urbain, architectural et paysager caractéristique de la commune. L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine en terme de volumétrie, d'implantation et de perception des jardins, propre à chaque quartier.
Il s'agit de valoriser ces formes urbaines représentatives et l'ambiance qui se dégage de ces quartiers sans pour autant figer le bâti et au contraire favoriser son entretien et son adaptation aux besoins des ménages (ex : l'autorisation d'une extension limitée à 25 m² de SHON, notamment en rez-de-chaussée, facilitent le maintien à domicile des personnes âgées,…). A ce titre, et pour simplifier le règlement d'urbanisme, le COS a été supprimé dans toute la zone.
Ainsi, l'évolution de ces constructions existantes est rendue possible dès lors que les modifications apportées aux bâtiments n'ont pas pour conséquence de nuire à l'harmonie générale du contexte bâti et paysager.
La zone UE compte 8 sous-secteurs (contre 13 dans le POS) déterminés au regard de caractéristiques morphologiques propres :

- Le secteur UE (anciennement UG, UGa, UGc, UGd, UGe, UGf, UGh, UGja et UGjc au POS) regroupe plusieurs lotissements d'habitat individuel (La Commanderie, Les Petits Prés, La Nouvelle Amsterdam, Le Gandouget, Le Pré Yvelines), ainsi que les anciennes zones UH du POS (pavillons situés autour du bourg du Village, le long de la route de Montfort et de la route de la Muette).
- Le secteur UEa (anciennement UGb au POS) regroupe plusieurs îlots de logements groupés et mitoyens, d'emprise au sol plus importante (60% contre 30% en UE), réalisés au sud du village au lieu-dit Le Berceau et du côté de la ferme Gozet.
- Le secteur UEb (anciennement UGg au POS) correspond à l'opération de logements groupés de la rue G. Brassens, réalisée sur une unique parcelle, ce qui nécessite des règles d'urbanisme différentes concernant l'implantation des constructions sur une même parcelle (article 8).
- Le secteur UEc (anciennement UGi au POS) correspond au lotissement situé au sud du quartier de La Nouvelle Amsterdam, dans lequel sont admis les réaménagements et les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous certaines conditions.
- Le secteur UEd (anciennement UGj au POS) correspond à l'habitat individuel du quartier des Réaux pour lequel les constructions sont implantées parfois à l'alignement de la rue, avec des emprises au sol légèrement plus importantes (40% contre 30% en UE).
- Le secteur UEe (anciennement NB au POS) correspond au hameau du Launay pour lequel les règles d'urbanisme ont été simplifiées (suppression de la taille minimum des parcelles, de la bande de 50 m, des emprises au sol différentes selon la taille des parcelles, du COS,…), mais pour lequel les règles d'implantations conservées ou modifiées à la marge.
- Les secteurs UEf et UEg (anciennement NA-UH et 1NA-UH au POS) correspondent au lotissement de la Muette et se différencie par l'emprise au sol plus importante en UEg (60% contre 30% en UEf).

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale, certaines activités sont interdites telles que l'hébergement hôtelier, le commerce ou encore les bureaux. D'autres activités telles que l'artisanat ou l'extension mesurée d'activités industrielles existantes sont autorisées sous conditions. Le tissu résidentiel caractérisé par la présence quasi exclusive d'habitations justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est encadrée spécifiquement. Pour permettre l'entretien et l'adaptation du bâti aux besoins des ménages (pièce supplémentaire pour divers usage,…), la transformation de garages en pièce habitable et l'extension limitée à 25 m² de SHON des constructions existantes sont autorisés. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m, sauf en cas d'extension de construction existante où elles peuvent s'implanter également à l'alignement. Dans certains secteurs cette distance minimale est de 3 m (UEa) ou 10 m (UEe le long de la route départementale).
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines de ces quartiers, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Ces distances de retraits varient selon les quartiers (4, 5 ou 8 m) et ramenées à 2,5 m sans ouverture sur la façade. Elles sont fixées afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Afin de préserver son caractère urbain villageois, dans les secteurs UE*, les constructions pourront se mettre en mitoyenneté sur un seul côté. Cette règle permet aussi, en cas d'extension, l'implantation de celles-ci à 60 cm minimum de la limite séparative.

Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles visent la préservation d'une distance au moins égale à 5 m afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants. Il n'est pas fixé de règle en secteur UEb pour permettre l'évolution de constructions qui ont été réalisées sur une même parcelle.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU augmente légèrement l'emprise au sol pour les nouvelles constructions à usage d'habitation : passage de 20 % à 30 %. Les emprises au sol supérieures des secteurs UEd, UEa et UEg sont maintenues (40 % à 60 %). Cependant, il n'a pas été fixé d'emprise au sol pour les extensions de constructions existantes afin de permettre l'évolution du bâti existant.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UE a été maintenue par rapport au POS, mais précisée en dissociant la hauteur au faitage (13 m) et celle à l'égout du toit ou l'acrotère (10 m). Certains secteurs (UEa, UEb,…) limitent comme dans l'ancien POS la hauteur des constructions à usage d'habitation à 10 m au faitage (7 m à l'égout du toit ou l'acrotère).
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	La zone UE* fait l'objet de dispositions particulières afin de préserver son côté patrimonial à proximité du village. Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement (prescription d'essences locale par le SAGE de la Mauldre le long du Ru d'Elancourt). Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées (minimum d'un arbre à haute tige pour 150 m² de terrain non bâti). Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été supprimé dans tous les secteurs de cette zone. Seules les extensions de constructions existantes sont limitées à 25 m² de SHON.



g) Les espaces d'équipements publics ou d'intérêt collectif (UF)

- Territoire concerné

La zone UF accueille ou est destinée à accueillir des équipements de service public ou d'intérêt collectif.
Cette zone est nouvelle par rapport au POS. Elle concerne 13,1 hectares, soit près de 1,4 % du territoire communal, répartis en 5 secteurs sur le territoire communal.

- Fonctions urbaines

Cette zone a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs ainsi que certaines fonctions qui leur sont liées, telles que le logement de gardiens, personnels…

- Caractéristiques morphologiques

Cette zone regroupe cinq secteurs : la station d'épuration, le stade Paul Nicolas, le secteur ouest de la Boissière, le secteur entre France Miniature et l'aire d'accueil des gens du voyage pour l'accueil d'un hôpital vétérinaire, et le secteur d'équipements publics qui fait face au quartier des IV Arbres.
Ces secteurs sont le plus souvent en rupture fonctionnelle et morphologique avec le tissu urbain environnant.
Ces sites d'équipements sont de différentes natures : technique, sportif, scolaire, de santé, administrative, …
Tous les équipements présents sur la ville ne sont pas repris de façon exhaustive dans cette zone dans la mesure où certains s'intègrent au tissu bâti environnant.
Installés sur des emprises foncières importantes, les équipements sont implantés de manière à privilégier leur fonctionnalité et l'évolutivité du site. La nature diversifiée de ces équipements et leur indispensable capacité d'évolution obligent à prévoir une règle d'urbanisme spécifique qui accompagne leur nécessaire transformation au cours du temps.

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et de veiller à leur intégration paysagère.







- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de la zone, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. L'habitat est autorisé uniquement en accompagnement des équipements (logements de fonction ou de gardiennage en particulier).
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de faciliter la réalisation et l'évolution de ces équipements, les règles d'implantation sont assez souples. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul de la voie avec un minimum de 3 m pour maintenir la cohérence des reculs avec des zones voisines le cas échéant.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	De la même façon, les règles d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont suffisamment adaptables afin de permettre l'évolutivité de ces sites d'équipements (implantation en limite séparative ou retrait de 3 m minimum).
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de construction d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les futures constructions afin de permettre la réalisation de tous les types d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins de la population.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Il n'est pas fixé de règle, néanmoins chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la CASQY et de la ville d'Elancourt, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son contexte urbain.
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Il n'est pas fixé de règle, à l'exception des terrains situé le long du ru d'Elancourt sur lesquels les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des essences locales. Précisons toutefois qu'en dehors de ces terrains, chaque permis de construire fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la CASQY et de la ville d'Elancourt, de façon à insérer le plus harmonieusement possible la construction dédiée aux services d'intérêt collectif dans son environnement.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle. En effet, la diversité des besoins et des contraintes techniques propres aux spécificités de chaque type de construction d'intérêt collectif ne justifie pas la détermination d'une règle particulière.







h) Le quartier d'habitat mixte du Nord Réaux (UR)

- Territoire concerné

La zone UR correspond à la zone UR du POS. Il s'agit des terrains destinés au développement du quartier des Réaux sur lesquels a été créé une ZAC : la ZAC Nord Réaux.
Cette zone concerne 8,6 hectares, soit 0,9 % du territoire de la ville. Elle est située au nord du quartier des Réaux existant et à l'ouest de la RD 58, en position centrale par rapport au reste de la commune.

- Fonctions urbaines

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle. La ZAC Nord Réaux a pour objet de réaliser une opération d'environ 350 à 380 logements. Ce projet répond à plusieurs objectifs stratégiques : offrir une gamme de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel, établir un lien urbain entre les différents quartiers et mettre en valeur le patrimoine paysager environnant.
Ce programme correspond à une réelle volonté de répondre aux besoins des élancourtois et des autres habitants de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines : créer de petits logements pour les jeunes décohabitants et des logements de taille plus généreuse pour les familles en cours de constitution. Par ailleurs, les habitants de ce nouveau quartier bénéficieront des équipements publics déjà existants.

- Caractéristiques morphologiques

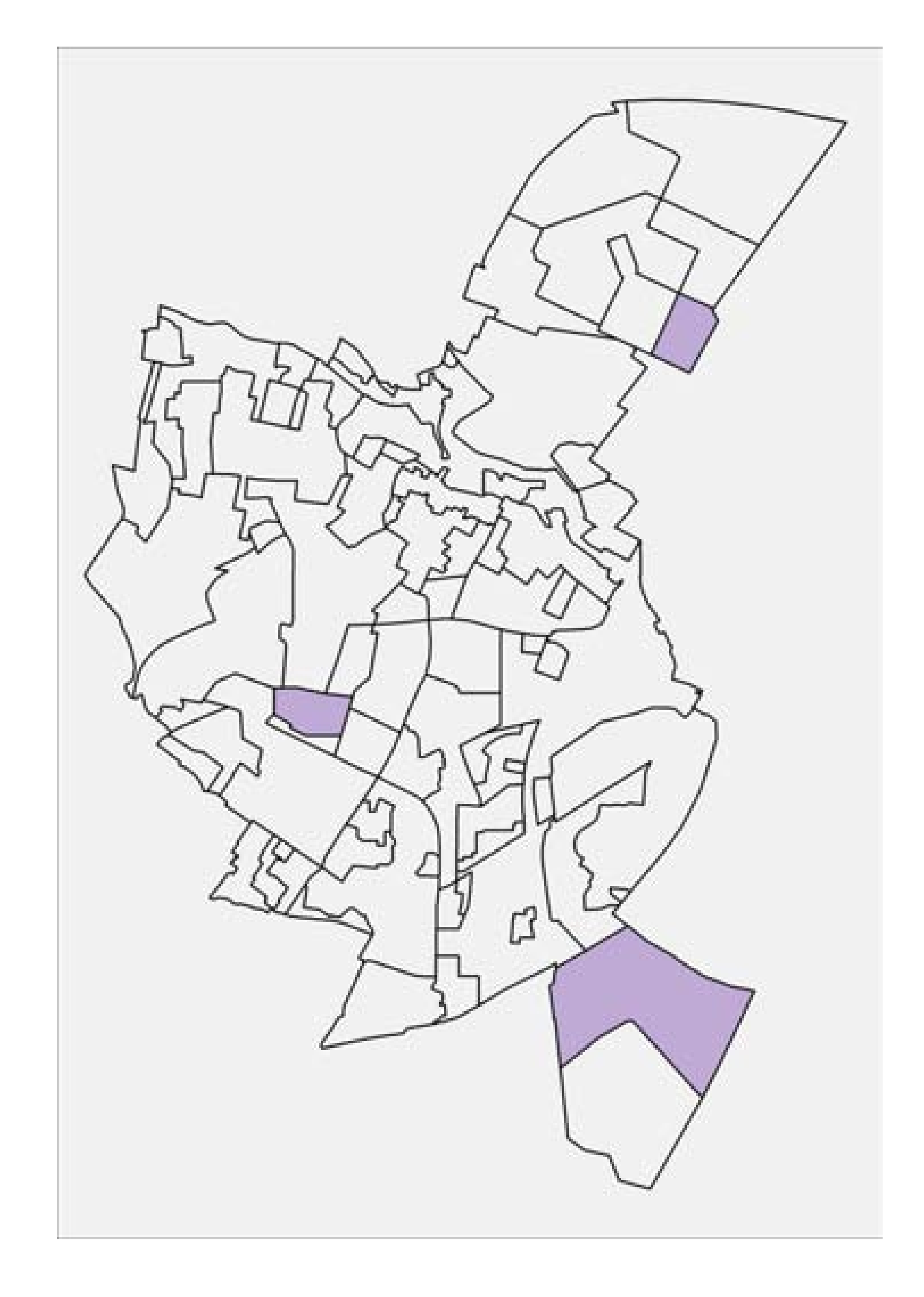
Ce nouveau quartier sera composé de logements collectifs dont la hauteur n'excédera pas R+2 (de l'ordre de 240 à 270 logements) : petits collectifs sous forme de plots, ou « immeubles villas » à épannelage dégressif du nord au sud afin de favoriser une greffe urbaine avec l'environnement proche ; et de logement individuels (de l'ordre de 110 à 150) : maisons individuelles, isolés ou jumelées, installées sur un parcellaire variable, maisons de ville, en ligne ou imbriquées. L'habitat collectif proposera 50 % de logements de petites tailles (T1 à T3) majoritairement destinés aux célibataires et jeunes couples et 50 % de logement de grande taille (T4 à T6) à destination des familles. Le quartier offrira à terme de l'ordre de 80 % de logements en accession et 20 % en locatif.

- Objectifs réglementaires

L'objectif du règlement d'urbanisme est de donner à ce quartier une vocation exclusivement résidentielle dans un projet urbain de qualité (sur le plan architectural, urbain et paysager). Les bureaux de moins de 300 m² de SHON (pour les professions libérales par exemple) et les équipements publics y sont néanmoins autorisés.
Il s'agit également d'y inscrire des espaces publics de qualité, intégrés dans un cadre paysager très présent (trame viaire, trame verte et liaisons douces). A ce titre, ce quartier fait l'objet d'une orientation d'aménagement (cf. chapitre suivant).
La délimitation des secteurs de la zone UR (UR et URa) correspond à la typologie des logements : logements individuels en UR et logements collectifs en URa.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale de ce quartier, la plupart des activités sont interdites telles que l'hébergement hôtelier, le commerce, l'artisanat, l'industrie ou encore les bureaux. Les bureaux de moins de 300 m² de SHON sont néanmoins autorisés. Le futur tissu résidentiel caractérisé par la présence quasi exclusive d'habitations justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est encadrée spécifiquement. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1,5 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans ce nouveau quartier, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Cette distance est de 2,5 m en UR et 4 m en URa, elle est fixée afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés. Des règles spécifiques d'intégration urbaine sont également énoncées en ce qui concerne l'implantation des abris de jardin et des vérandas.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles visent soit la contigüité des constructions, soit la préservation d'une distance minimale entre elles afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants. Cette distance est différente selon les secteurs (UR et URa) et des règles spécifiques sont énoncées en ce qui concerne l'implantation des abris de jardin.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UR a été maintenue par rapport au POS : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (avec possibilité de monter partiellement à 15 m) pour les logements collectifs, et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère (avec possibilité de monter partiellement à 9 m) pour les logements individuels. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m au faitage.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ». Cette zone dispose de règles particulières, adaptées à la taille des logements.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées (minimum d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain non bâti). Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	La SHON attribuée globalement à la zone a été conservé par rapport au POS : 44 000 m².









i) Les espaces d'activités principalement industrielles (UI)

- Territoire concerné

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques à vocation principalement industrielle de la ville. Elle s'étend sur 55,3 hectares, soit 6 % du territoire communal. Elle est localisée au sud de la RN10 (zone d'activités Trappes – Elancourt), à proximité du quartier des IV Arbres (site RTE) et au sud du quartier la Clef-de-Saint-Pierre (parc d'activités de Pissaloup). Il s'agit des sites d'activités les plus anciens de la ville en lien avec la commune voisine de Trappes.

- Fonctions urbaines

Cette zone est destinée aux établissements industriels scientifiques et techniques, aux entrepôts et aux activités artisanales.

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle accueille toutes sortes d'activités principalement liées au secteur secondaire : industrielles, scientifiques, techniques, logistiques et artisanales.
La fonction de bureau et de commerce n'est présente que de manière ponctuelle et l'habitat y est présent uniquement en accompagnement des activités.

- Caractéristiques morphologiques

Ces zones d'activités ont majoritairement été édifiées dans les années 1960-1970. Elles sont occupées principalement par des bâtiments industriels ou des entrepôts (zone d'activités Trappes-Elancourt et parc d'activités de Pissaloup) ou des installations techniques (site RTE).
Les formes urbaines sont peu travaillées, notamment sur la zone d'activités Trappes-Elancourt, formant une succession de « boîtes » aux façades opaques.
Les espaces libres autour de ces constructions sont peu végétalisés et majoritairement destinés aux circulations et aux stationnements.

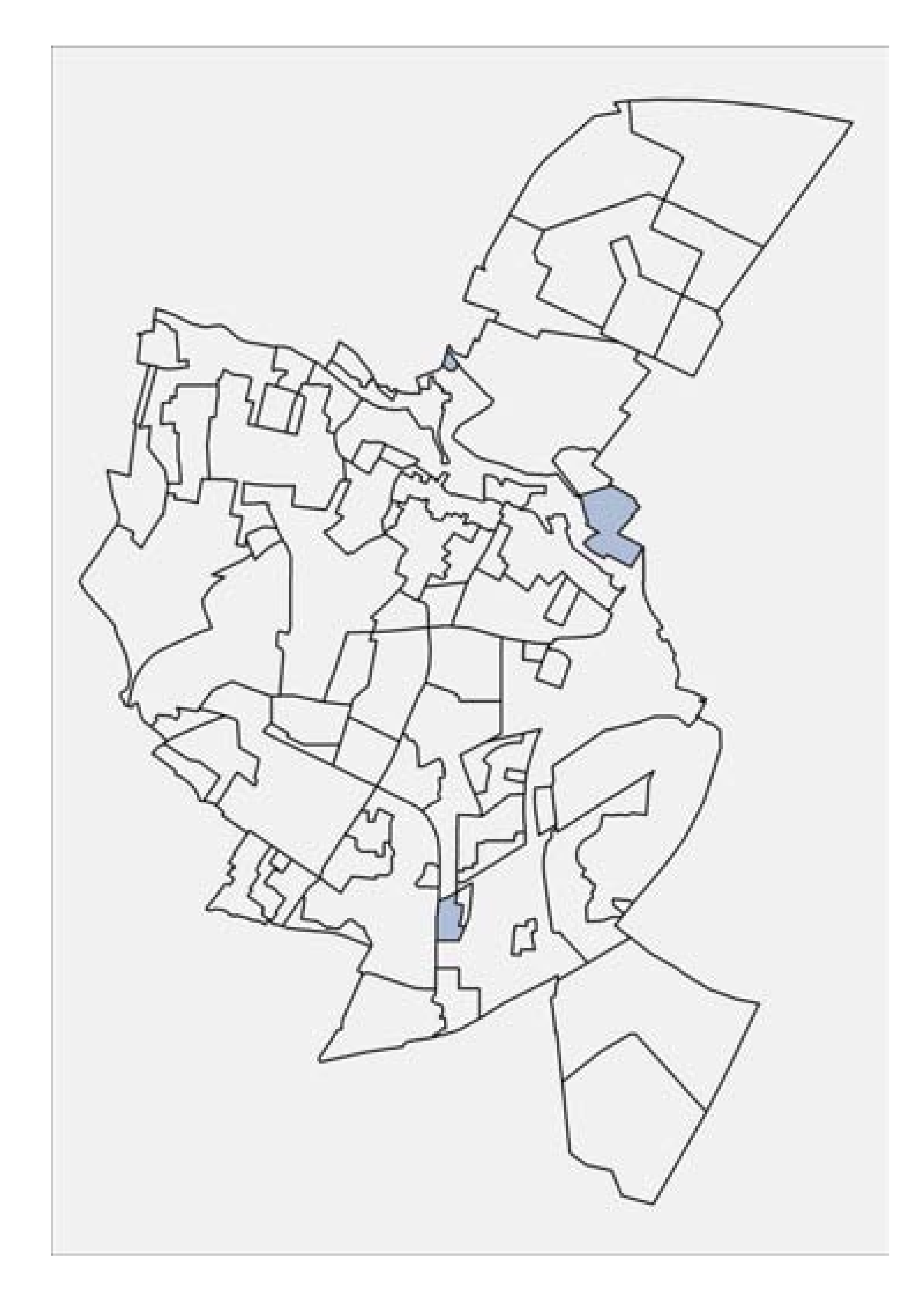
- Objectifs réglementaires

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique riche, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville et la Communauté d'Agglomération. Dans ce cadre, un traitement adapté des espaces publics aura pour objectif de moderniser l'image de ces secteurs.
Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chaque site d'activités et de favoriser le maintien de ces activités économiques.
Dans la mesure du possible, les règles du POS ont été reconduites tout en étant quelque peu simplifiées (suppression de la taille minimum des parcelles, intégration des voies SNCF dans la zone dédiée à la zone d'activités Trappes-Elancourt,…).
La zone UI comporte 3 sous-secteurs aux densités et vocations parfois différentes :

- le secteur UI correspond au site RTE ;
- le secteur UIa correspond à la zone d'activités Trappes-Elancourt, à cheval sur les deux communes, où l'hébergement hôtelier et la restauration sont pérennisés ;
- le secteur UIb correspond au parc d'activités de Pissaloup dont la densité est un peu moindre que dans la zone UI.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, la plupart des vocations économiques sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières. Ainsi, les commerces de type restauration et l'hébergement hôtelier ne peuvent s'implanter que dans la zone d'activités Trappes - Elancourt (zone UIa). Des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage. Enfin, les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de prendre en compte l'impact visuel et technique des sites d'activités, la règle générale impose un recul de 10 m par rapport aux voies. Toutefois, pour une meilleure intégration à la ville et pour tenir compte des implantations existantes, les bureaux et les habitations liées au gardiennage pourront se mettre à l'alignement.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de ne pas aggraver les nuisances d'usage ou de voisinage des espaces d'activités entre eux ou avec le reste du tissu urbain, les règles d'implantation imposent un retrait obligatoire par rapport aux limites séparatives (6 m au minimum).
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles du POS ont été reconduites. Elles visent à la préservation d'une distance au moins égale à 6 m entre deux constructions afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisantes.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie du terrain (40 % dans le parc d'activités de Pissaloup : secteur UIb). Pour les constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, l'emprise au sol est limitée à 70 m².
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UI a été maintenue par rapport au POS : 18 m.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ». Cette zone dispose de règles particulières, adaptées à la taille des logements.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés : minimum d'un arbre à haute tige pour 150 m² de terrain non bâti. Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais il a été légèrement diminué dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20 % (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme). La SHON des constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, est limitée à 70 m².







j) Les espaces d'activités principalement artisanales (UJ)

▪ <u>Territoire concerné</u>

La zone UJ correspond aux espaces d'activités économiques à vocation principalement artisanale de la ville. Elle s'étend sur 9,7 hectares, soit 1,1 % du territoire communal. Elle est localisée à l'est du Village (zone d'activités des Côtes à cheval avec la commune de Trappes), et au sud de la commune (zone d'activités de la Petite Villedieu).

▪ <u>Fonctions urbaines</u>

Cette zone est principalement destinée à l'accueil de petites entreprises. Elle accueille toutes sortes d'activités principalement artisanales ou industrielles.
La fonction de commerce n'est pas présente et l'habitat y est présent uniquement en accompagnement des activités.

▪ <u>Caractéristiques morphologiques</u>

Ces zones d'activités ont été édifiées dans les années 1980 (zone d'activités de la Petite Villedieu) et 2000 (zone d'activités des Côtes). Elles sont occupées principalement par des bâtiments industriels ou artisanaux de taille et de hauteur plus réduites que dans les autres zones d'activités de la commune (zone d'activités Trappes-Elancourt, Clef-de-Saint-Pierre). Les formes urbaines sont simples et les espaces libres majoritairement destinés aux circulations et aux stationnements.

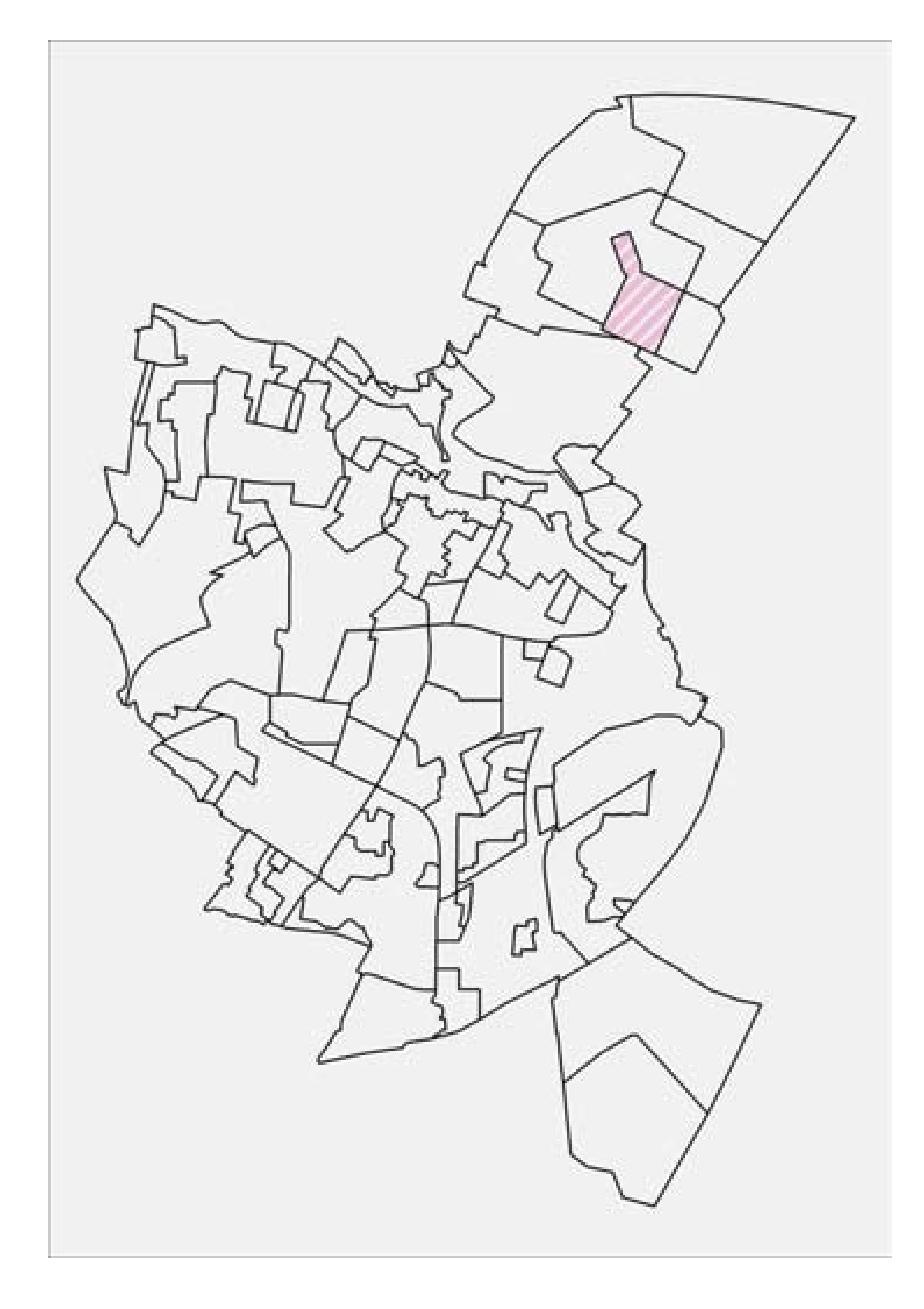
▪ <u>Objectifs réglementaires</u>

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles afin de maintenir un tissu économique diversifié. Dans ce cadre, il s'agit de favoriser le maintien de petites et moyennes entreprises artisanales sur la commune.
Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de chacun de ces deux sites d'activités et de favoriser le maintien de leurs entreprises.
Les règles du POS ont été reconduites tout en étant quelque peu modifiées pour la zone d'activités des Côtes (anciennement NA-UJ au POS) : ajout de règles sur l'implantation des constructions par rapport à la rue et aux limites séparatives.
La zone UJ comporte ainsi 2 sous-secteurs aux règles d'implantation légèrement différentes :

- le secteur UJ correspond à la zone d'activités de la Petite Villedieu ;
- le secteur UJa correspond à la zone d'activités des Côtes.

Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, la plupart des vocations économiques sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités sont interdites ou ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières. Ainsi, les commerces et l'hébergement hôtelier sont interdits, et des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage. Enfin, les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m (UJ) ou 2,5 m (UJa).
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m (UJ) ou 2,5 m (UJa). Ces distances sont fixées afin d'être compatible avec un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les règles du POS ont été reconduites. Elles visent à la préservation d'une distance au moins égale à 6 m entre deux constructions afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisantes.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe du POS, en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie du terrain. Pour les constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, l'emprise au sol est limitée à 70 m².
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UJ a été maintenue par rapport au POS : 12 m.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ». Cette zone dispose de règles particulières, adaptées à la taille des logements.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés : minimum d'un arbre à haute tige pour 150 m² de terrain non bâti, et un arbre au moins pour deux emplacements. Le PLU ajoute, par rapport au POS, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Le COS a été maintenu par rapport au POS pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, mais il a été légèrement diminué dans le cas des constructions nouvelles afin d'inciter les constructeurs à accroitre les performances énergétiques des bâtiments ou à utiliser les énergies renouvelables : autorisation d'un dépassement de COS dans la limite de 20 % (cf. article L 128-1 du code de l'urbanisme). La SHON des constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, est limitée à 70 m².



k) La zone centrale dense de la Clef-de-Saint-Pierre (UP)

- Territoire concerné

La zone UP correspond au centre du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre, un quartier « autonome » et isolé du reste de la commune par la « Colline ». Conçu dès l'origine du projet de ZAC comme « lieu de vie », ce secteur a une position centrale au regard du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. Il constitue un véritable pôle de centralité à l'échelle de la ville d'Elancourt. Cette zone regroupe notamment les commerces du quartier, des logements collectifs et quelques activités (bureaux, services, …).
La zone UP correspond à l'ancienne zone UA de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre.
Elle couvre environ 10,6 hectares, soit 1,1 % du territoire communal.

- Fonctions urbaines

Le centre ville du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre a été aménagé dans les années 90 comme un lieu de vie, d'animation et d'échanges associant, autour d'une place (la place de Paris), d'une rue (rue d'Athènes) et d'un mail piéton (Mail de l'Europe), des équipements commerciaux, administratifs (mairie annexe), scolaires, socio-éducatifs et des bureaux. La zone UP contient également des logements collectifs et une résidence étudiante, le « Beffroi », qui marque le paysage par sa hauteur (tour de 10 étages).

- Caractéristiques morphologiques

Ce quartier central s'organise autour d'une place commerçante (place de Paris) et d'une place végétalisée (place de Berlin) reliées entre elles par une rue piétonne commerçante (rue d'Athènes). Le « Beffroi », immeuble de 10 étages, a été pensée comme un élément essentiel de ce centre, véritable point de repère pour le quartier. Le centre de la Clef-de-Saint-Pierre s'ouvre sur les autres secteurs du quartier par le Mail de l'Europe et un réseau de voiries orthogonales. Les constructions d'une hauteur moyenne en R+3, sont implantées en continu à l'alignement, formant des fronts bâtis.

- Objectifs réglementaires

L'objectif est de maintenir cette zone comme centre de la Clef-de-Saint-Pierre. Dans la mesure où il ne s'agit pas de remettre en cause l'organisation urbaine du quartier, mais de traiter principalement son entrée (à partir du rond point Marcel Dassault) et les liaisons avec les autres quartiers d'Elancourt, il a été décidé de conserver les règles d'urbanisme de la ZAC.

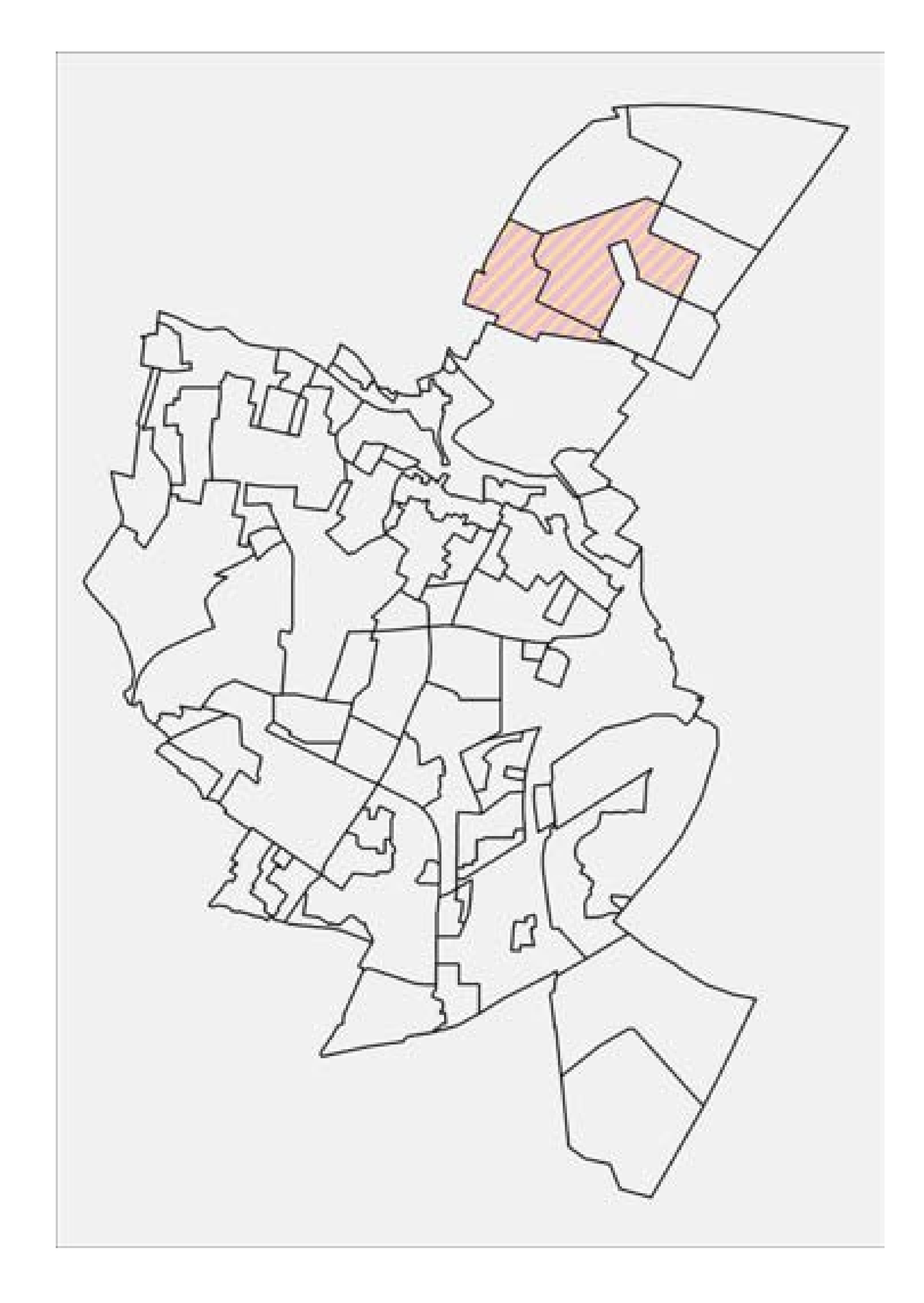






- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour conserver les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception de l'hébergement hôtelier, des activités industrielles, des entrepôts et des activités artisanales soumises à autorisation ou à déclaration. Les densités urbaines en place justifient également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est fortement contrainte au regard des nuisances ou risques qu'elles pourraient générer. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m. Ce retrait est porté à 10 m le long de la RD 912.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines du centre de la Clef-de-Saint-Pierre, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment. Il est fixé afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les constructions peuvent être contigües ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. Le PLU reconduit ainsi le principe de la ZAC dans cette zone de centralité : il s'agit de permettre la densification.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UP a été maintenue par rapport au RAZ : 18 m, soit R+5, avec possibilité de s'élever à 48 m soit R+16 pour le beffroi.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	La SHON attribuée globalement à la zone a été conservée par rapport au RAZ : 77 000 m² + 17 000 m² (SHON affectée aux commerces, activités et bureaux) + 2.000 m² pour l'équipement public.









l) Les quartiers d'habitat mixte de la Clef-de-Saint-Pierre (UPE)

- Territoire concerné

La zone UPE correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre. Elle se situe autour du centre (zone UP) et s'étend au sud de l'autre côté de la RD 912. La zone UPE regroupe les anciennes zone UE1, UE2 et UG de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre, et intègre l'espace encore vierge de la « banane », anciennement situé en zone UIb à vocation économique, délimité par le boulevard Jean Moulin au nord, le boulevard Helsinki à l'est et la rue de Prague à l'ouest.
Elle couvre environ 42,6 hectares, soit 4,6 % du territoire communal.

- Fonctions urbaines

Les quartiers d'habitat et d'équipement du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre ont également été aménagés dans les années 90. On y trouve aussi bien des maisons individuelles ou maisons de villes que de petits collectifs. La zone UP contient également les principaux équipements publics du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre (écoles, complexe sportif,…).

- Caractéristiques morphologiques

Cette zone possède plusieurs typologies de bâti et d'organisation urbaine. Le secteur situé autour du centre de la Clef-de-Saint-Pierre se compose de logements de type intermédiaire depuis la maison individuelle jusqu'au petit collectif, avec une majorité de maisons de ville, généralement implantés en continu. Il est principalement desservi par le boulevard d'Helsinki et la Mail de l'Europe.
Le secteur le plus à l'ouest, et qui se poursuit au-delà de la RD 912, se compose de logements individuels implantés de façon discontinue ou en bande, et ponctuellement par de petits collectifs bas.

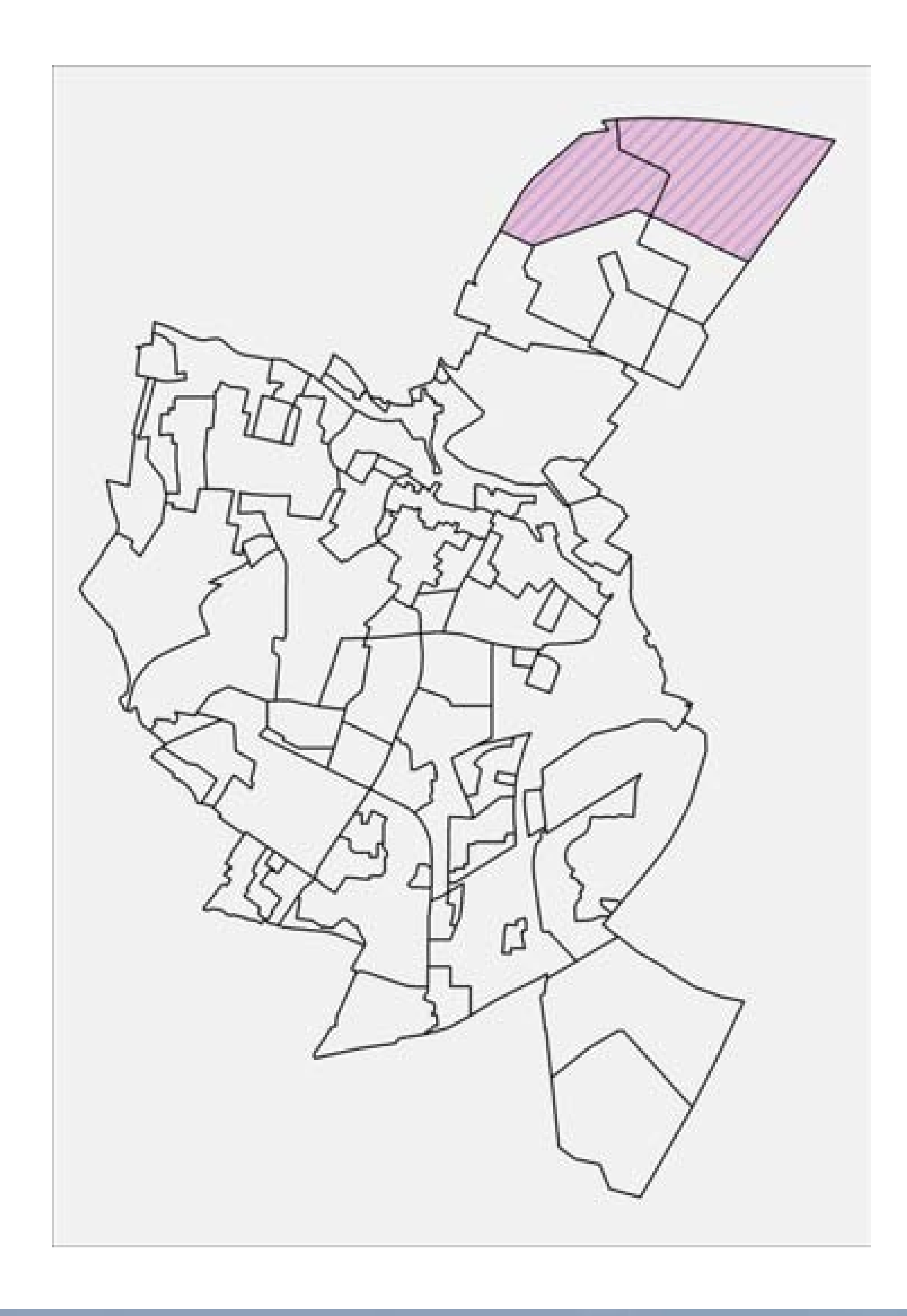
- Objectifs réglementaires

L'objectif est de maintenir la morphologie urbaine de ces quartiers d'habitat. Il ne s'agit donc pas de remettre en cause l'organisation urbaine du quartier, mais de poursuivre son urbanisation sur le secteur de la « banane » dans un souci de transition urbaine avec le secteur d'activités économiques situé au nord. Il a donc été décidé de conserver les règles d'urbanisme de la ZAC en simplifiant le zonage. Cette zone possède néanmoins 2 sous-secteur :

- le secteur UPE correspondant à la fusion des zones UE1 et UE2 de la ZAC, et au secteur encore vierge de la « banane » ;
- le secteur UPEa correspondant à l'ancienne zone UG de la ZAC.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour ne pas nuire à la vocation résidentielle principale de ces quartiers, la plupart des activités sont interdites, tels que l'hébergement hôtelier et l'industrie, ou limitées : les commerces, les bureaux et l'artisanat sont limités à 300 m² de SHON. Le futur tissu résidentiel caractérisé par la présence quasi exclusive d'habitations justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est encadrée spécifiquement. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelable sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m. Ce retrait est porté à 10 m le long de la RD 912 et RD 58.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de préserver les caractéristiques urbaines de ces quartiers, les constructions peuvent s'implanter en mitoyenneté ou en retrait des limites séparatives. Ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment. Il est fixé afin d'être compatible avec une intimité, un ensoleillement et des circulations adaptés.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les constructions peuvent être contigües ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle. Le PLU reconduit ainsi le principe de la ZAC : il s'agit de permettre la densification.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UPE a été maintenue par rapport au RAZ : 15 m, soit R+4.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées. Le PLU ajoute, par rapport au RAZ de la ZAC, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	La SHON attribuée globalement à la zone a été modifiée par rapport au RAZ pour tenir compte de l'intégration du secteur de la « banane » anciennement incluse dans la zone UIb à vocation économique : - en UPE : 87 000 m² + 22 000 m² pour les équipements publics, - en UPEa : 41 000 m².



m) Les espaces d'activités mixtes de la Clef-de-Saint-Pierre (UPI)

- Territoire concerné

La zone UPI correspond aux espaces d'activités économiques secondaires et tertiaires de la Clef-de-Saint-Pierre. Elle s'étend sur 68,2 hectares, soit 7,4 % du territoire communal. Elle est localisée à l'extrémité nord de la commune (parc d'activités de la Clef-de-Saint-Pierre), le long de la RN 12. Il s'agit des sites d'activités les plus récents de la ville disposant encore de surfaces libres.

- Fonctions urbaines

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques : établissements industriels scientifiques et techniques, bureaux, entrepôts et activités artisanales. Elle accueille toutes sortes d'activités principalement liées aux secteurs secondaire et tertiaire.
La fonction d'habitat y est présente uniquement en accompagnement des activités.

- Caractéristiques morphologiques

Cette zone d'activités a été édifiée dans les années 1990 et son urbanisation se poursuit encore aujourd'hui. Elle se compose principalement de bâtiments industriels et de bureaux à l'architecture soignée et contemporaine.
Les espaces libres autour de ces constructions sont bien entretenus et font souvent l'objet d'un traitement paysager.

- Objectifs réglementaires

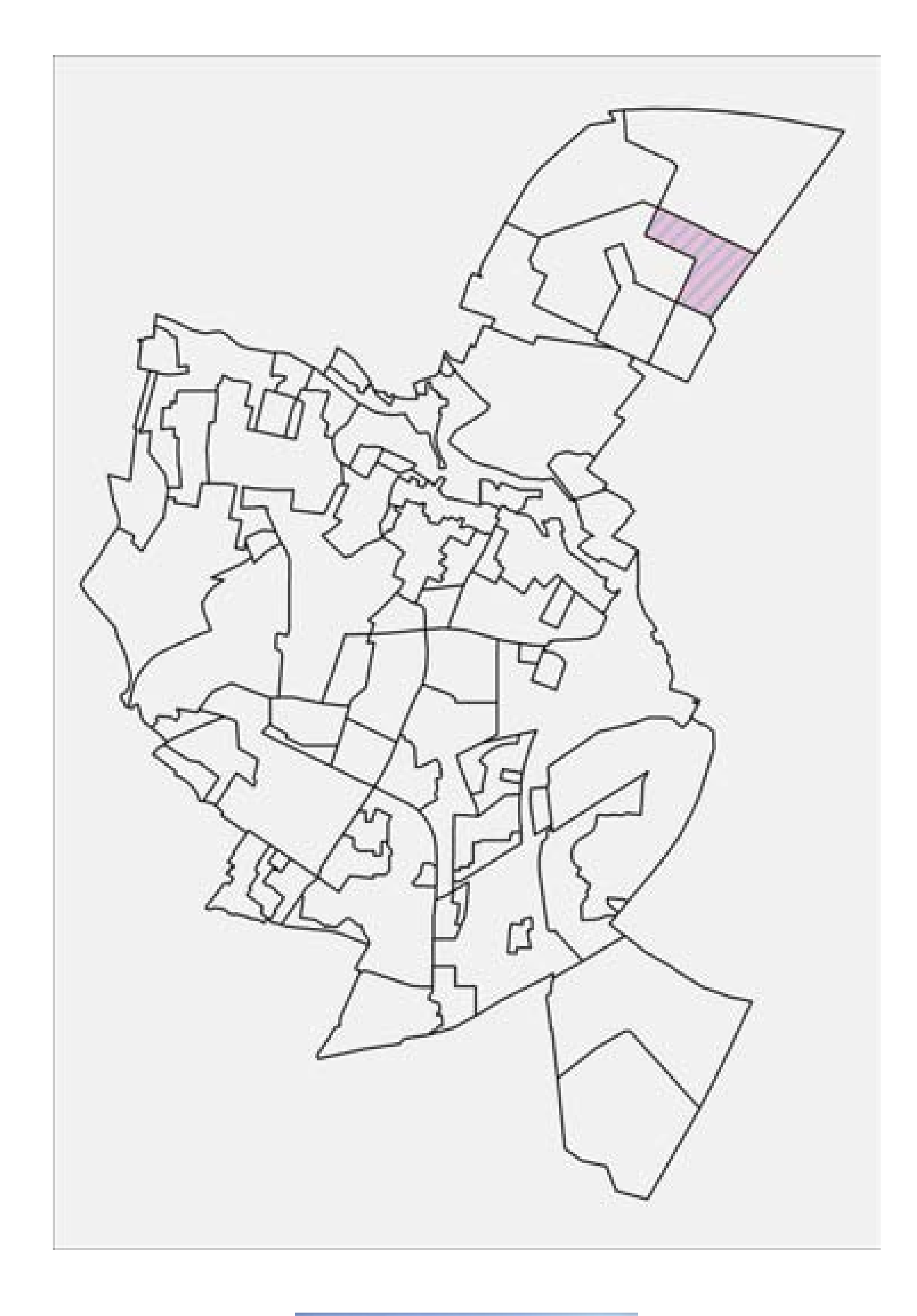
L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles et à venir afin de maintenir un tissu économique riche et diversifié, source d'emplois et de recettes fiscales pour la ville et la Communauté d'Agglomération. Dans ce cadre, l'objectif est de poursuivre les aménagements urbains de qualité sur ce quartier.
Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalisation de nouveaux bâtiments d'activités et de favoriser le maintien des activités économiques en place.
Il a donc été décidé de conserver les règles du règlement de la ZAC.
La zone UPI comporte 2 sous-secteurs aux densités différentes :

- le secteur UPI correspond à l'ancienne zone UIa de la ZAC ;
- le secteur UPIa correspond à l'ancienne zone UIb de la ZAC.



- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, la plupart des vocations économiques sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités sont interdites ou ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières. Ainsi, l'hébergement hôtelier est interdit, et des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage. Enfin, les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de ne pas aggraver les nuisances d'usage ou de voisinage des espaces d'activités entre eux ou avec le reste du tissu urbain, les règles d'implantation : - imposent un retrait obligatoire par rapport aux limites de fond (ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment et 6 m au minimum) ; - autorise la mitoyenneté ou un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment par rapport aux limites aboutissant aux voies.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	les constructions peuvent être contigües ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe de la ZAC, en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie du terrain (40 % en secteur UPIa). Pour les constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, l'emprise au sol est limitée à 10 % de la superficie du terrain.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UI a été maintenue par rapport au règlement de la ZAC : 20 m, avec possibilité de s'élever à 24 m dans la limite de 1/25e de l'emprise du bâtiment au sol.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées. Le PLU ajoute, par rapport au RAZ de la ZAC, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	La SHON attribuée globalement à la zone a été conservée par rapport au RAZ : - en UPI : 465 000 m², - en UPIa : 235 000 m².





n) **Les espaces d'activités tertiaires de la Clef-de-Saint-Pierre (UPJ)**

- Territoire concerné

La zone UPJ correspond à un espace d'activités économiques principalement tertiaires de la Clef-de-Saint-Pierre. Elle s'étend sur 11,9 hectares, soit 1,3 % du territoire communal. Elle est localisée entre les quartiers d'habitat et les quartiers à vocation économique. Il s'agit d'un site d'activités disposant encore de surfaces libres.

- Fonctions urbaines

Cette zone est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques : bureaux, hôtellerie, commerces et activités artisanales. Elle accueille toutes sortes d'activités principalement liées au secteur tertiaire.
La fonction d'habitat y est présente uniquement en accompagnement des activités.

- Caractéristiques morphologiques

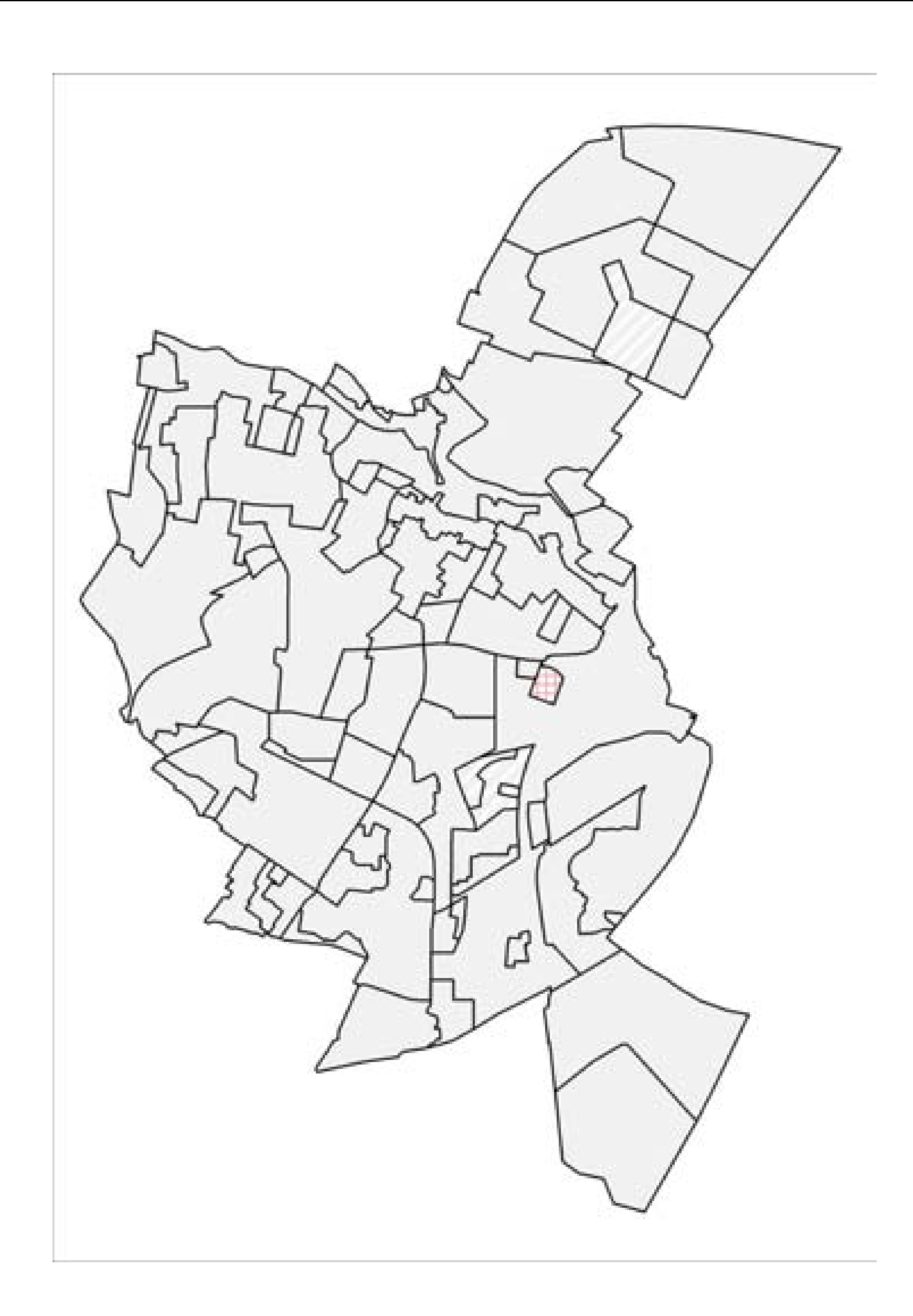
Cette zone d'activités a été édifiée dans les années 1990 et son urbanisation se poursuit encore aujourd'hui. Elle se compose principalement de petites et moyennes entreprises et de bureaux à l'architecture soignée et contemporaine.
Les espaces libres autour de ces constructions sont bien entretenus et font souvent l'objet d'un traitement paysager.

- Objectifs réglementaires

L'objectif pour la commune est de s'adapter au mieux aux conditions économiques actuelles et à venir afin de maintenir un tissu économique riche et diversifié. Dans ce cadre, l'objectif est de poursuivre les aménagements urbains de qualité sur ce quartier et de permettre son développement (projet d'implantation d'une entreprise de services, d'un hôtel d'entreprise,…).
Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalisation de nouveaux bâtiments d'activités et de favoriser le maintien des activités économiques en place.
Il a donc été décidé de conserver les règles du règlement de la ZAC (anciennement zone UL de la ZAC).

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour maintenir et permettre l'accueil des entreprises, la plupart des vocations économiques sont autorisées dans cette zone. Toutefois, afin de préserver la spécificité des secteurs en place, certaines activités sont interdites ou ne peuvent s'implanter qu'en respectant des conditions particulières. Ainsi, les locaux industrielles et entrepôts sont interdits, et des logements peuvent être réalisés, mais uniquement en accompagnement des activités pour répondre, entre autres, à des impératifs de sécurité ou de gardiennage. Enfin, les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Afin de tenir compte des implantations existantes, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans l'objectif de ne pas aggraver les nuisances d'usage ou de voisinage des espaces d'activités entre eux ou avec le reste du tissu urbain, les règles d'implantation : - imposent un retrait obligatoire par rapport aux limites de fond (ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment et 6 m au minimum) ; - pour les bâtiments de moins de 12 m, autorise la mitoyenneté ou un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment par rapport aux limites aboutissant aux voies. - pour les bâtiments de plus de 12 m, imposent un retrait obligatoire par rapport aux limites de fond (ce retrait correspond au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment et 6 m au minimum) ;
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Les constructions peuvent être contigües ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment (et 6 m minimum), afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Le PLU reconduit le principe de la ZAC, en limitant l'emprise au sol des constructions à 50 % de la superficie du terrain . Pour les constructions destinées à l'habitation liée au gardiennage, l'emprise au sol est limitée à 70 m².
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone UJ a été maintenue par rapport au règlement de la ZAC : 16 m, avec possibilité de s'élever ponctuellement à 20 m.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement. Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées. Le PLU ajoute, par rapport au RAZ de la ZAC, l'obligation de traiter au moins 20 % de la surface des terrains en espaces verts de pleine terre. Cette règle participe aux objectifs de gestion des écoulements pluviaux à la parcelle.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	La SHON attribuée globalement à la zone a été modifiée par rapport au RAZ pour tenir compte des transferts de SHON issue de l'intégration du secteur de la « banane » anciennement incluse dans la zone UIb :73 000 m².



o) La zone à urbaniser pour l'aire d'accueil des gens du voyage (AUgv)

- Territoire concerné

La zone AUgv correspond à la zone NDf du POS à une petite partie de la zone ULa situées au nord de la ZAC « Nord Réaux », entre l'espace de loisirs « France Miniature » et l'échangeur de la R12. Il s'agit des terrains non équipés ou en cours d'équipements dédiés au développement d'une aire d'accueil des gens du voyage.
Cette zone concerne 1,9 hectares, soit 0,2 % du territoire de la ville.

- Fonctions urbaines

Cette zone correspond au projet d'aire d'accueil des gens du voyage.

- Caractéristiques morphologiques

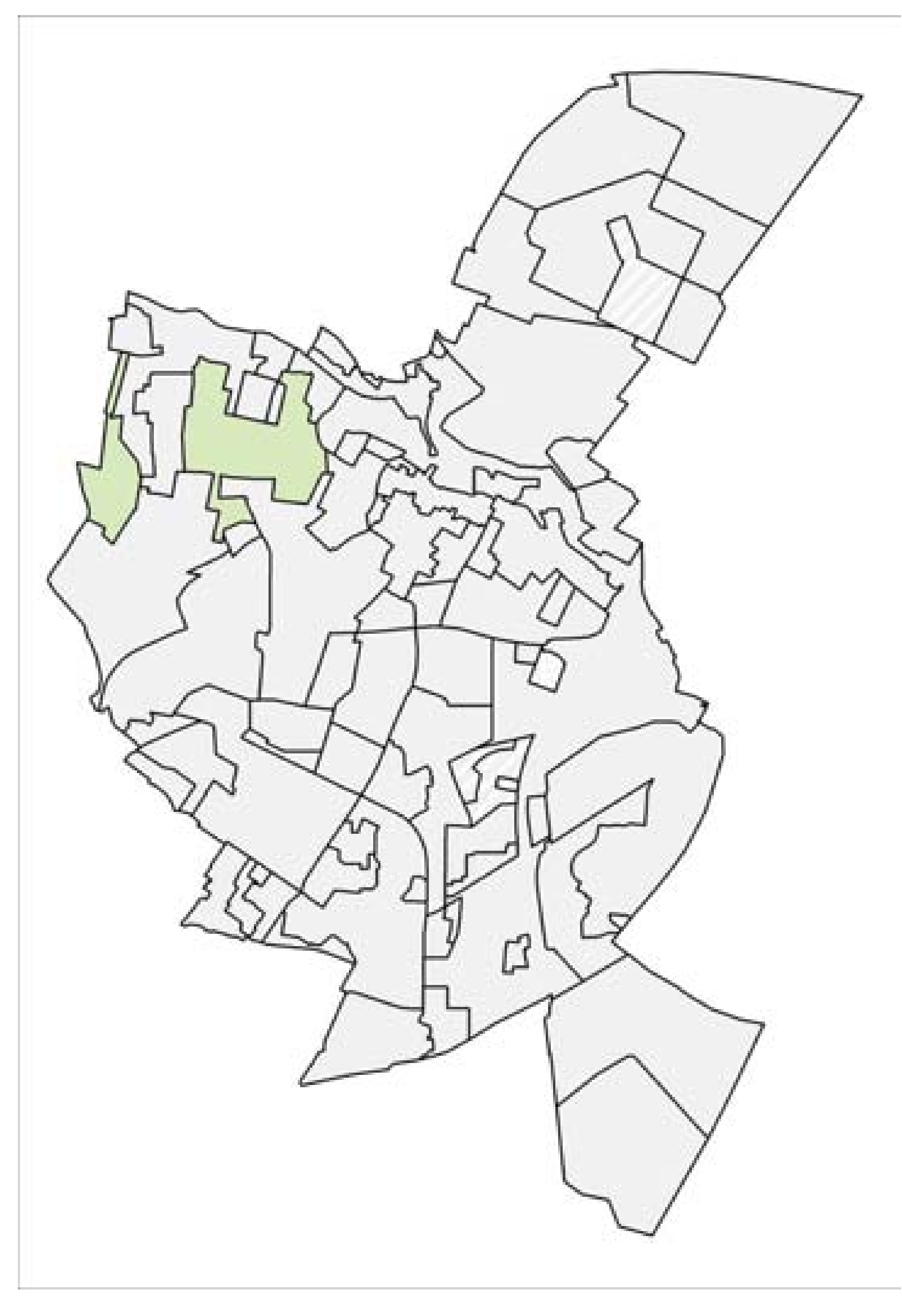
Cette espace est aujourd'hui un espace de friches. Aucun projet n'est encore défini en ce qui concerne la morphologie exact des futures constructions accompagnant l'aire d'accueil des gens du voyage.

- Objectifs réglementaires

L'objectif du règlement d'urbanisme est de donner à ce secteur la possibilité d'y réaliser une aire d'accueil des gens du voyage intégrée dans son paysage environnant.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour permettre la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage, toutes les vocations sont interdites à l'exception des aménagements, équipements et constructions à destination d'habitation liées à l'aire d'accueil des gens du voyage. La présence des gens du voyage justifie également des mesures pour limiter les risques : à ce titre, l'implantation des installations classées est encadrée spécifiquement. Les installations liées à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Dans ce nouveau quartier, les constructions pourront s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait correspondra au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	Il n'est pas fixé de règle.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Il n'est pas fixé de règle.
Normes de stationnement ***Article 12***	Il n'est pas fixé de règle.
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Il n'est pas fixé de règle, néanmoins l'aire d'accueil des gens du voyage fera l'objet d'une élaboration interne ou d'une concertation étroite au sein des services de la CASQY et de la ville d'Elancourt, de façon à insérer le plus harmonieusement possible cette aire dans son environnement.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle.







p) Les zones agricoles (A)

- Territoire concerné

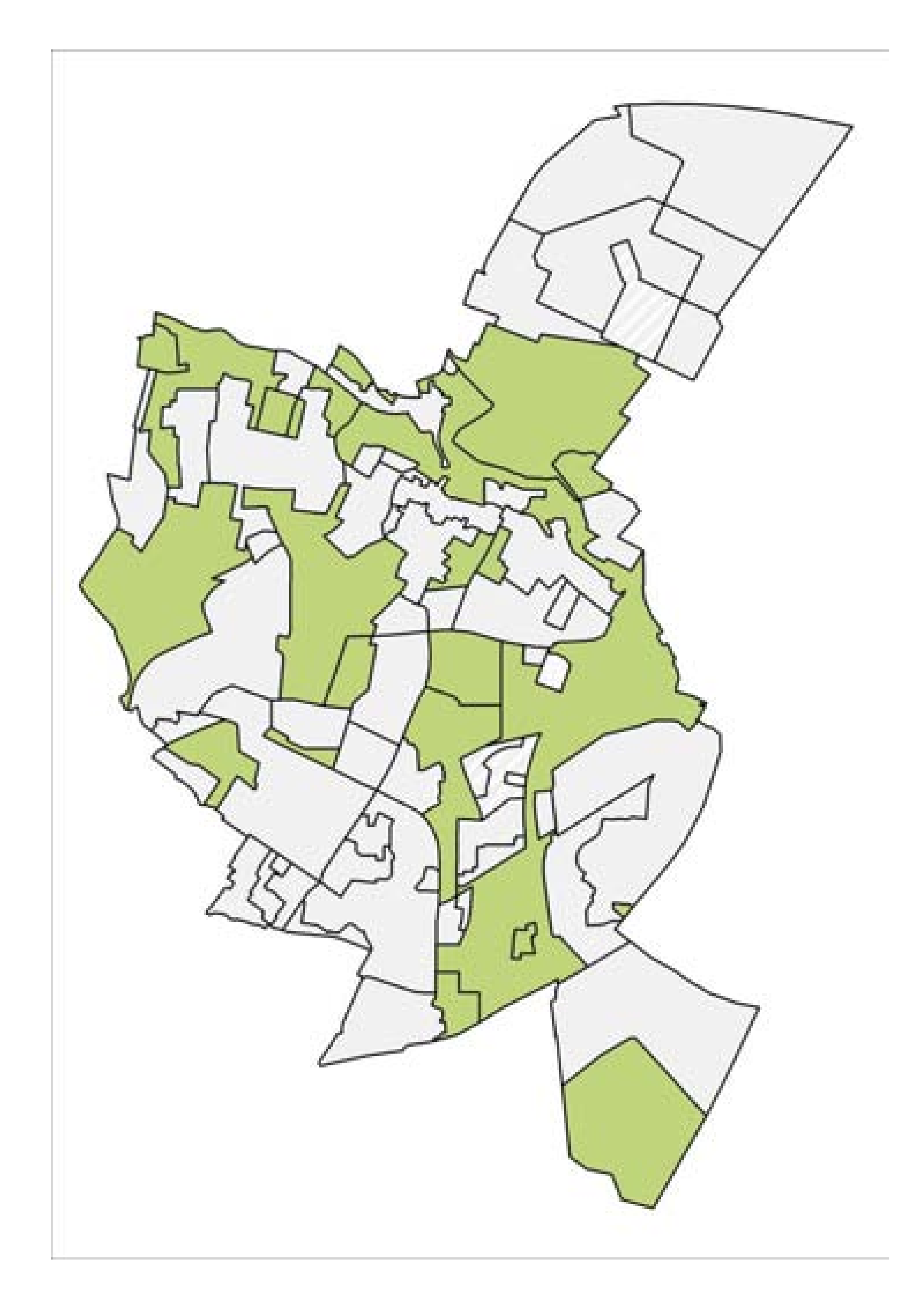
Les zones agricoles sont situées au nord-ouest de la commune. Elles sont assez réduites puisqu'elles concernent 37,3 hectares (4,1 % du territoire communal), mais n'existaient pas dans le POS précédent. Il s'agit donc d'une nouvelle zone qui traduit l'objectif communal de réaffirmer et de protéger la vocation de ces espaces.
Cette zone constitue le prolongement des espaces agricoles situés sur la commune de Jouars-Pontchartrain. Elle a vocation à accueillir uniquement des constructions liées à l'activité agricole ou des équipements ou installations d'intérêt collectif.

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de maintenir la vocation agricole de ces espaces et une continuité territoriale en cohérence avec les espaces situés sur la commune de Jouars-Pontchartrain.

- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces agricoles, aucune construction n'est autorisée dans cette zone ayant une vocation autre que l'exploitation agricole ou les services publics ou d'intérêt collectif.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 1 m. Cette distance est portée à 10 m le long des routes départementales.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Les constructions pourront s'implanter en mitoyenneté ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait correspondra au moins à la moitié de la hauteur du plus grand bâtiment.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	Il n'est pas fixé de règle.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle.
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur maximale de la zone N de l'ancien POS a été retenue pour cette zone : 13 m au faitage.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Il n'est pas fixé de règle, à l'exception des terrains situés le long du ru d'Elancourt sur lesquels les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des essences locales.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle.



q) Les zones naturelles (N)

- Territoire concerné

La zone naturelle correspond aux secteurs boisés ou d'un intérêt paysager incontestable tels que le parc et le bois de la Villedieu, la colline d'Elancourt, le parc de Coudrays, les espaces naturels du Mousseau, le bois des Réaux,…
La zone naturelle est assez étendue puisqu'elle concerne 348,3 hectares, soit près de 37,8 % du territoire communal.

- Fonctions urbaines

Cette zone a une vocation récréative et de promenade puisqu'elle couvre des espaces verts et naturels qui participent à l'amélioration du cadre de vie des Elancourtois.

- Objectifs réglementaires

Cette zone a pour objectif de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Ainsi, seuls des constructions ou aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels et de leurs fonctions récréatives sont autorisées.
Toutefois, certaines constructions son autorisées dans plusieurs secteurs :

- Le secteur Ne autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à vocation patrimoniale, culturelle ou de loisirs (chapelle de la Villedieu, cimetière du village, secteur du Fond des Roches, bassin de l'Hermanderie, parc des sports Guy Boniface,…), ou à vocation technique (station d'épuration), dans la mesure où elles s'intègrent à leur environnement naturel.
- Le secteur Nj autorise les constructions et installations liées aux jardins familiaux,
- Le secteur Ng autorise les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans un périmètre et avec une SHON limités.
- Le secteur Npu autorise les constructions de restauration liées au parc de loisirs « France Miniature ».
- Le secteur Npn autorise les constructions de commerce, d'hôtellerie et de restauration liées à l'aménagement de la Colline dans des périmètres et avec des SHON limités, à condition qu'elles s'insèrent dans les paysages et préserve la vocation naturelle de la zone.







- Justifications des règles

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation du sol ***Articles 1 et 2***	Pour répondre à l'objectif de préservation des espaces naturels, aucune construction n'est autorisée dans cette zone à l'exception de l'entretien des constructions existantes, de leur extension limitée, et des divers secteurs Ne, Nj, Ng, Npu et Npn. En effet, ces secteurs autorisent les équipements publics ou d'intérêt collectif intégrés à l'environnement, ainsi que les constructions de commerce, restauration et d'hôtellerie dans des volumes et des périmètres limités, et à condition de s'insérer dans leur environnement.
Conditions de desserte par les voies et les réseaux ***Articles 3 et 4***	Concernant la desserte des terrains par les voies, les limitations et contraintes imposées correspondent : - soit à des exigences de sécurité publique : accès des véhicules des services incendie et de secours ; - soit à des impératifs d'intérêt général et aux nécessités de la circulation. Concernant les réseaux, les dispositions édictées sont communes à toutes les zones (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Superficie minimale des terrains constructibles ***Article 5***	Il n'est pas fixé de règle (cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones »).
Implantation des constructions par rapport aux voies ***Article 6***	Les constructions devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 6 m (ou 10 m le long des routes départementales). Cette distance est réduite à 5 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation par rapport aux limites séparatives ***Article 7***	Les constructions devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 6 m. Cette distance est réduite à 3 m pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Implantation des constructions sur un même terrain ***Article 8***	La distance minimale entre deux constructions est fixée à 6 m, afin d'être compatible avec des vues, un ensoleillement et des circulations internes à la parcelle satisfaisants.
Emprise au sol des constructions ***Article 9***	Il n'est pas fixé de règle
Hauteur maximale des constructions ***Article 10***	La hauteur des constructions est limitée à 13 m dans le cas général et 10 m sur le site de Frécambeau. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Aspect extérieur des constructions ***Article 11***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Normes de stationnement ***Article 12***	Cf. la partie précédente sur les « règles partagées par toutes les zones ».
Espaces libres et plantations ***Article 13***	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment de plantations : maintien des plantations existantes ou obligation de leur remplacement (essences locales le long du Ru d'Elancourt). Les espaces libres doivent être plantés. Des règles de plantation des aires de stationnement permettent leur insertion dans les paysages et la limitation des nuisances qui y sont liées.
Possibilité d'occupation du sol (COS) ***Article 14***	Il n'est pas fixé de règle, sauf dans les secteurs constructibles de la Colline (Npn) où la SHON totale est limitée à 8 000 m².

4. Les protections du patrimoine bâti et végétal

a) La protection du patrimoine bâti

- La protection des monuments historiques

La procédure réglementaire de protection de ces édifices concerne " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ". Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre chargé de la culture (article 1er). La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'État.

La ville d'Elancourt compte un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, au sens de la loi du 31 décembre 1913. Il s'agit de la Commanderie des Templiers de la Villedieu (cf. description dans le chapitre C « patrimoine bâti » du diagnostic urbain du présent rapport de présentation)

Le classement constitue une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments inscrits et de leurs abords.

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué,…) sans que le ministre en soit informé (article 8 de la loi de 1913).

Cette servitude implique l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour toutes modifications apportées à ces édifices et pour toutes modifications apportées au mode d'utilisation du sol, ainsi qu'aux constructions covisibles avec le monument dans un rayon de 500 mètres autour de ces bâtiments (article 1er modifié de la loi de 1913).

- Les bâtiments protégés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU d'Elancourt complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

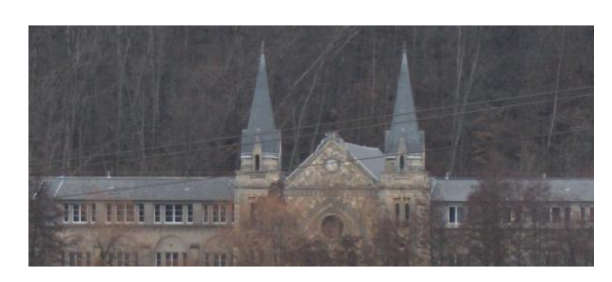
Ainsi, le PLU « identifie et localise les éléments de paysages et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur, ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le document graphique identifie neufs bâtiments, ou ensemble de bâtiments, à préserver au titre de cet article du code de l'urbanisme.
Ces bâtiments à préserver sont répartis sur l'ensemble du territoire communal et plusieurs types de constructions sont distingués.

LISTE DES SITES, BATIMENTS ET ENSEMBLES URBAINS A PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1 7° DU CODE DE L'URBANISME

Nom	Descriptions / informations
Bâtiments de la Commanderie des Templiers 	La Commanderie des Templiers de la Villedieu est un élément majeur du patrimoine de la commune et de l'agglomération. Sa fondation remonte au XIIème siècle, indépendamment du village d'Elancourt. Elle est un élément structurant et marque l'entrée sud de la commune, depuis la RN10. Laissée à l'abandon après avoir été utilisée comme locaux agricoles et distillerie, la Commanderie des Templiers a été acquise par l'Etablissement Public d'Aménagement pour y accueillir un centre culturel de rayonnement communal et à l'échelle de l'agglomération. Aujourd'hui des réflexions sont en cours sur son devenir. La commanderie des Templiers est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Des prescriptions architecturales concernent les édifications alentours qui nécessitent l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
Ferme du Mousseau 	La ferme du Mousseau, à l'entrée du village depuis le plateau, a été restructurée et réhabilitée en centre culturel communal (salle de spectacle, théâtre, salle de danse ; ateliers artistiques…). Son positionnement en fait un élément structurant de l'entrée sud du village, avant de plonger dans la vallée du rû d'Elancourt.
Ferme de Gozet 	La ferme de Gozet, est située à proximité de la ferme de Mousseau, au lieu dit « le Fond des Roches ». Elle témoigne également du passé rural et agricole de la commune.

Eglise Saint Médard 	L'église Saint Médard, dont la construction a commencé au Xème siècle est située au centre du cœur historique de la commune. Elle est le point de repère principal du village et est un témoin essentiel du passé du territoire.
Ancienne mairie-école du village 	L'ancienne mairie école du village est un autre élément important de l'histoire d'Elancourt. Son réaménagement en Musée de l'Education permet de conforter cette vocation en relation à l'éducation. Ce bâtiment marque l'entrée ouest du village.
Lavoir de l'Hermanderie 	Le lavoir de l'Hermanderie a été entièrement rénové. Il se positionne en entrée est du village, légèrement en retrait de la voie principale, le long du rû d'Elancourt.

Château de la Coudraie 	La Coudraie, ancienne ferme transformée en château, nichée dans un site exceptionnel à proximité des Elancourtines, du Gandouget et du Village, présente un véritable intérêt patrimonial pour la commune. Elle est un élément fort du paysage naturel et boisé de l'ouest de la commune.
Fondation Méquignon 	La fondation Méquignon accueille un établissement d'accueil pour enfants dans des bâtiments construits de 1863 à 1869. C'est un élément de repère dans le paysage rural entre Jouars et le village d'Elancourt.
Site du Moulin de Fréquembault	Ancien moulin aujourd'hui en ruine. C'est le dernier vestige de moulin sur la commune.

b) La protection du patrimoine végétal et naturel

La prise en compte des éléments et des espaces verts et naturels de la commune est une des composantes du PADD. Ils contribuent d'une part aux caractéristiques des paysages de la ville et à l'équilibre espaces urbanisés / espaces verts en place (et résultant de l'histoire de la ville et de cette partie de l'agglomération parisienne) et d'autre part à la qualité du cadre de vie des Elancourtois.
Ces espaces de végétation sont identifiés au plan de zonage. Ils relèvent de plusieurs types, déterminés en fonction des protections en place ou à partir d'analyses spécifiques sur le patrimoine naturel et paysager de la commune (cf. diagnostic et état initial de l'environnement dans ce même rapport de présentation). En fonction de cela, ils sont inscrits dans des registres juridiques différents, détaillés ci-après.

- <u>Les Espaces Boisés Classés (EBC, art. L 130-1 du code de l'urbanisme)</u>

Avec 144,3 ha protégés à ce titre au PLU, contre 143 ha dans l'ancien POS, la protection des espaces les plus riches du point de vue de la faune et de la flore a été renforcée et recalée en fonction de l'existant. Il s'agit des espaces forestiers à l'ouest de la commune situées dans la continuité de la forêt domaniale de Maurepas, des espaces boisés de la Colline, du bois des Réaux ou encore des espaces boisés situés le long du ru d'Elancourt.

Leur classement en EBC se superpose avec leur inscription en zone naturelle du PLU (zone N). Ces espaces, au caractère encore naturel sont ainsi strictement préservés : aucun aménagement ni construction ne pourra y être autorisé.

- Les espaces verts et les cœurs d'îlots (L.123-1 7°)

Au total, sont concernés :
- 11,3 ha de parcs et d'espaces verts paysagers, souvent ouverts au public, qui participent pleinement à l'agrément du paysage ou des espaces publics des principaux lotissements de la commune (La Commanderie, Le Pré Yvelines, Le Gandouget, Les Elancourtines, Le Berceau) ;
- 1,7 ha d'espaces de végétation à préserver en favorisant une bonne insertion des infrastructures routières (boisement le long de la RN 10 au sud de la commune)

Leur protection au titre de l'article L.123-1 7° complète le dispositif réglementaire mis en place à travers la combinaison des règles écrites relatives à l'implantation, à l'emprise, à la morphologie des constructions et au coefficient d'espaces verts (articles 6, 7, 8, 9, 11, 13 du règlement du PLU). Cette protection permet de garantir le maintien du caractère verdoyant de certains cœurs d'îlots et de constituer des « niches écologiques » en milieu urbain.
La délimitation de ces espaces verts à protéger a été réalisée avec pour objectif de préserver des espaces formant des entités les plus significatives.

Numéro	Descriptions / informations	Illustration	Surface (m²)
01	***Les Elancourtines*** Cette entité se compose de l'unique espace vert du quartier des Elancourtines situé entre les habitations et le chemin de la Coudriette. C'est en quelque sorte le « poumon vert » de ce quartier d'habitat pavillonnaire.		4 890
02	***Le Gandouget*** Cette entité se compose de deux espaces verts de tailles similaires, l'un au centre du quartier du Gandouget, l'autre entre ce quartier et le boulevard André Malraux. Ces deux espaces végétalisés servent d'agrément au quartier.		18 790
03	***Le Pré-Yvelines*** Cette entité constitue la coulée verte interne au quartier du Pré-Yvelines. Elle structure le quartier et constitue une liaison « verte » intéressante entre le futur centre urbain des 4 Arbres et le boulevard André Malraux.		17 737
04	***Le Berceau*** Cette entité se compose de trois espaces verts : un premier en bordure de la route de Trappes, un second faisant tampon entre le quartier et du Berceau et la RN12, et un troisième, plus important, servant de liaison « verte » entre le quartier et le boulevard André Malraux.		7 292
05	***La Commanderie Nord*** Cette entité se compose de deux espaces verts, l'un jouant le rôle de transition entre le quartier de la Commanderie au Nord et le bassin de la Boissière, l'autre jouant le rôle de liaison « verte » entre ce dernier et l'avenue de la Villedieu.		34 249
06	***La Commanderie Sud*** Cette entité se compose de plusieurs espaces verts fondant la trame « verte » du quartier de la Commanderie au Sud de l'avenue de la Villedieu. Du fait de leur maillage important, ils peuvent jouer le rôle de liaisons douces en dehors de la voirie.		30 144
07	***Plantations paysagères RN10*** Située au Sud de La Commanderie des Templiers, cette entité se compose essentiellement de conifères jouant le rôle de « mur » végétal entre la RN10 et la ville d'Elancourt.		17 295

5. Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1 8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques sont numérotés et le numéro renvoie à une liste dans les annexes du PLU. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.
L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.
En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son terrain.

Le PLU localise 9 emplacements réservés :

- La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est bénéficiaire de 4 emplacements réservés, qui étaient prévus au POS et anciennement attribué à l'EPA. Ils concernent la station d'épuration (surface réduite par rapport au POS du fait de sa réalisation partiel), l'aire de jeux prévue au nord du quartier de La Villedieu, l'emprise d'une nouvelle voirie entre la CD 58 et le rond point des IV Arbres et l'emprise de la R12. Un emplacement réservé du POS a été supprimé du fait de l'abandon du projet lié, à savoir l'équipement socio-éducatif prévu dans le quartier de la Nouvelle Amsterdam.
- la commune est bénéficiaire de 5 emplacements réservés, figurant déjà plus ou moins dans le POS. Ils concernent, l'extension des ateliers municipaux (surface augmentée par rapport au POS pour tenir compte des besoins de la commune) et l'élargissement de voirie dans le croisement entre la route Abbé Méquigon et la RD 23. Trois nouveaux emplacements réservés ont été inscrit dans le PLU : 2 emplacements réservés pour équipements publics sur les terrains de la ferme de Gozet et du Moulin de Frécambeau, et un emplacement réservé pour des jardins familiaux au Launay. En revanche, 2 emplacements réservés du POS ont été supprimés du fait de leur réalisation achevée (l'accès supplémentaire à la zone de la Muette et le terrain de rugby).

Liste des emplacements réservés du PLU

Numéro	Description	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Station d'épuration	CASQY	14 605
02	Jardins familiaux du Launay	Commune	29 602
03	Extension des ateliers municipaux	Commune	24 514
04	Aire de jeux	CASQY	3 859
05	Emprise R12	CASQY	169 363
06	Emprise nouvelle voirie entre CD58 et rond-point des Quatre Arbres	CASQY	6 956
07	Emprise élargissement voirie : Croisement RD23 et route Abbé Méquignon	Commune	4 079
08	Equipement public – Ferme de Gozet	Commune	3243
09	Equipement public – Moulin de Frécambeau	Commune	35 102

6. L'évolution de la superficie des zones

a) Superficie des zones du PLU

Zones	Secteurs	Surface des secteurs (ha)	Surface des zones (ha)	Part du territoire communal
UA	dont UA dont UAa	6,4 0,8	7,1	0,8%
UB	dont UB dont UBa	2,6 0,6	3,2	0,3%
UC	dont UC dont UCa dont UCb dont UCc dont UCd dont UCe dont UCf dont UCg	32,5 5,0 8,7 9,5 2,6 2,4 6,1 0,9	67,7	7,3%
UD			16,1	1,8%
UE	dont UE dont UE* dont UEa dont UEb dont UEc dont UEd dont UEe dont UEf dont UEg	147,9 18,5 19,5 1,8 14,2 6,1 9,1 1,5 1,1	219,7	23,8%
UF	dont UF	13,1	13,1	1,4%
UI	dont UI dont UIa dont UIb	6,8 41,6 7,0	55,3	6,0%
UJ	dont UJ dont UJa	2,7 7,0	9,7	1,1%
UP			10,6	1,1%
UPE	dont UPE dont UPEa	26,1 16,5	42,6	4,6%
UPI	dont UPI dont UPIa	42,8 25,4	68,2	7,4%
UPJ			11,9	1,3%
UR	dont UR dont URa	5,3 3,3	8,6	0,9%
Total Zones U			**533,9**	57,9%

AU	dont AUgv	1,9	1,9	0,2 %
Total Zones AU			**1,9**	0,2 %

N	dont N	246,4	348,3	37,8%
	dont Ne	36,1		
	dont Ng	3,5		
	dont Nj	6,7		
	dont Npn	44,7		
	dont Npu	10,8		
Total Zones N			**348,3**	37,8%

A			37,3	4,1 %
Total Zones A			**37,3**	4,1 %

Total PLU			**921,5**	100,0 %

b) A titre indicatif : Superficie des zones du POS

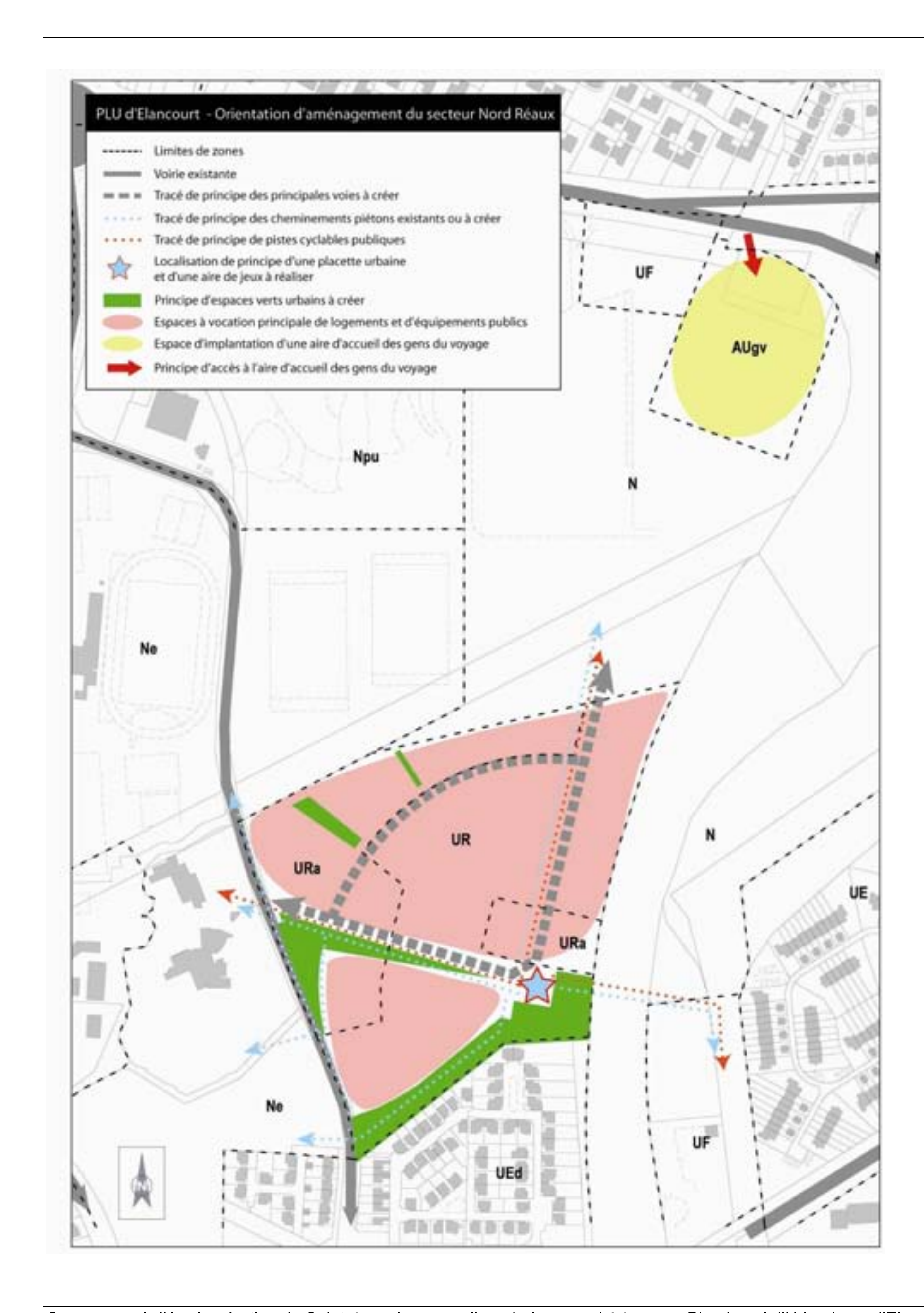
Zones	Secteurs	Surface des secteurs (ha)	Surface des zones (ha)	Part du territoire communal
UA	dont UA	5,58	6,28	0,7 %
	dont UAb	0,7		
UC	dont UC	9,37	61	6,6 %
	dont UCa	4,57		
	dont UCb	3,72		
	dont UCc	15,69		
	dont UCd	5,04		
	dont UCe	7,39		
	dont UCf	10,41		
	dont UCg	2,54		
	dont UCh	2,12		
UE			17,85	1,9 %
UG	dont UG	9,68	169,03	18,4 %
	dont UGa	1,91		
	dont UGb	18,46		
	dont UGc	65,54		
	dont UGd	21,12		
	dont UGe	6,13		
	dont UGf	6,54		
	dont UGg	1,88		
	dont UGh	14,88		
	dont UGi	12,58		
	dont UGj	5,84		
	dont UGja	0,38		
	dont UGjb	0,48		
	dont UGjc	3,57		
UH	dont UH	24,33	27,2	3,0 %
	dont UHa	2,04		
	dont UHb	0,82		
UI	dont UI	15,69	55,78	6,1 %
	dont UIa	6,6		
	dont UIb	27,19		
	dont UIc	6,3		
UJ	dont UJ	6,12	7,85	0,9 %
	dont UJb	1,74		
UL	dont UL	2,58	13,28	1,4 %
	dont ULa	10,31		
	dont ULb	0,39		
UR	dont URa	3,23	8,5	0,9 %
	dont URb	5,27		
Total Zones U			**366,77**	**39,9 %**

ZAC Clef de Saint Pierre

UA		10,57	10,57	1,2 %
UE	dont UE1	15,00	22,07	2,4 %
	dont UE2	7,07		
UG		16,54	16,54	1,8 %
UL		11,93	11,93	1,3 %
UI	dont UIa	42,82	68,20	7,4 %
	dont UIb	25,39		
Total ZAC			**129,32**	**14,1 %**

NA		5,79	5,79	0,6 %
NA-UH	dont NA-UH	1,16	2,63	0,3 %
	dont 1 NA-UH	1,47		
NA-UJ		7,36	7,36	0,8 %
NB		7,67	7,67	0,8 %
ND	dont ND	225,02	398,64	43,4 %
	dont NDa	124,88		
	dont NDb	28,81		
	dont NDba	1,6		
	dont NDc	1,8		
	dont NDd	2,81		
	dont NDe	1,09		
	dont NDf	0,44		
	dont NDg	3,38		
	dont NDpu	8,81		
	dont espaces boisés classés	143,18		
Total Zones N			**422,09**	**46,0 %**

Total POS			**918,18**	**100,0 %**



D. Les choix retenus pour l'orientation d'aménagement du secteur Nord Réaux

Ainsi que le précise l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement par secteur ainsi que les dispositions réglementaires du PLU doivent être établies en cohérence avec les orientations définies dans le PADD.

C'est pourquoi, sur le fondement des principes figurant déjà au POS et en cohérence avec les trois grandes orientations retenues dans le PADD, le choix a été fait de reporter sur un plan distinct du plan de zonage les principes d'aménagement du secteur Nord Réaux.

Cette orientation d'aménagement graphique sera opposable aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

L'orientation d'aménagement de ce secteur comme les règles d'urbanisme du PLU ont donc vocation à encadrer l'évolution de terrains qui donneront lieu à des travaux immobiliers ou d'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'orientation d'aménagement localise en particulier, et de façon approximative, les principes de voirie et de cheminements piétons et cyclables existants ou à créer, la localisation de principe d'une placette urbaine et d'une aire de jeux à réaliser, la localisation des espaces verts urbains à créer, ou encore le principe d'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage. Il s'agit donc pour la plupart de principes qui ne peuvent être cartographiés de manière plus précise en l'état actuel des études.

Le contenu de l'orientation d'aménagement reflète les décisions prises par la ville d'Elancourt et la Communauté d'Agglomération dans le cadre du PLH et de la procédure de ZAC Nord Réaux.

V. Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

A. Préambule

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espace. Il s'agit en effet :

- d'examiner les incidences des orientations d'aménagement retenues par la ville sur la qualité de l'environnement ;
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Cette évaluation se compose de deux parties :

⇨ **une première** portant sur « l'évaluation des incidences » proprement dite, présentée sous la forme de tableaux synthétiques pour en faciliter la lecture : dans la première colonne sont rappelées les orientations du PADD, les deux colonnes centrales regroupent les principaux impacts des orientations, la dernière colonne rappelle les principales dispositions retenues par le PLU pour organiser les impacts positifs et lutter contre les impacts négatifs.

⇨ **une seconde** présentant une synthèse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle de 7 cibles environnementales :

- consommation d'espace
- milieu biologique, biodiversité
- qualité des paysages
- ruissellements et inondations
- qualité de l'eau
- économies d'énergie / effet de serre
- risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels).

B. Evaluation des incidences des orientations du PADD sur l'environnement et exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

1. Conforter et préserver le cadre de vie et l'identité du territoire	Impacts		Dispositions visant à une préservation ou à une mise en valeur de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
Assurer une croissance modérée de la population.	Préserver l'équilibre social et démographique identitaire de la commune. Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le réel maintien d'une mixité, vecteur d'urbanité.	Risque d'une augmentation de la consommation d'eau et d'énergie, des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'habitants.	▪ Dispositions visant à permettre la création de nouveaux logements, d'emplois et le maintien des centralités (cf. objectifs du PADD ci-après).
Assurer le développement des secteurs en affirmant leurs spécificités : - Finaliser l'urbanisation du quartier de la Clef-de-Saint-Pierre	Répondre aux besoins de la population en logements et en emplois.	Consommation d'espaces et artificialisation des sols sur des secteurs anciennement classés en U dans le POS.	▪ Intégration du zonage et du règlement de la Clef-de-Saint-Pierre dans le PLU dans le respect de ses caractéristiques urbaines propres. ▪ Dispositions visant à intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains (cf. objectifs du PADD ci-après).
- Permettre l'évolution du bâti dans le respect de la typologie du quartier.	Maintien des morphologies d'habitat individuel / collectif. Possibilités d'aménager des extensions mesurées des constructions afin de permettre aux familles d'évoluer tout en restant dans leur logement.	Densification de certains secteurs pouvant entrainer des conflits de voisinage, ou des impacts environnementaux.	▪ Suppression des COS de la zone pavillonnaire (UE), permettant une densification du tissu urbain existant. ▪ Redéfinition de certaines règles d'implantation (articles 6, 7, 9) pour permettre une évolution du bâti (extensions, vérandas).
- Assurer les évolutions et les mutations nécessaires sur le plateau.	Mutation et requalification du secteur des IV Arbres, aujourd'hui dégradé et générateur de nuisances. Requalification du quartier des Petits Prés en prenant en compte les besoins d'aménagement pour l'amélioration du confort des logements. Réalisation de la ZAC Nord Réaux.	Délocalisation d'entreprises et d'emplois à prendre en compte sur le territoire communal ou à l'échelle de la CASQY. Augmentation de la part du budget communal et intercommunal en vue d'acquisitions foncières à réaliser notamment pour la requalification du quartier des IV Arbres. Artificialisation des sols sur des secteurs actuellement en friche.	▪ Elaboration d'une orientation d'aménagements fixant des principes de cheminement, de vocations et d'espaces publics sur le secteur Nord Réaux. ▪ Dispositions visant à intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets urbains (cf. ci-après). ▪ Dispositions visant à faciliter la création d'emplois et l'accueil des entreprises délocalisées (cf. objectifs du PADD ci-après).
- Permettre un développement mesuré de l'urbanisation du Village et du Hameau du Launay.	Permettre la densification de ce secteur et les formes architecturales innovantes.	Légère consommation d'espaces de part et d'autre du chemin du Launay.	▪ Intégration du hameau du Launay en zone urbaine (UE). ▪ Faible extension de la zone urbanisable du Launay à des parcelles situées le long des voies de desserte. ▪ Redéfinition de certaines règles d'implantation (articles 6, 7, 9) pour permettre une évolution du bâti.
Préserver et valoriser le patrimoine naturel et architectural : - Faire du patrimoine naturel un élément essentiel de l'identité et du cadre de vie.	Préservation des espaces boisés, des bassins et cours d'eau, des champs, des parcs urbains, des alignements d'arbres,… Elaboration d'une trame verte en lien entre les espaces naturels et urbains, maintenant et développant la biodiversité.		▪ Conservation des zones naturelles de l'ancien POS et ajout d'une zone à vocation agricole au sein de ces zones. ▪ Conservation de la plupart des EBC du POS (parcs urbains, végétation d'entrée de ville) et création de nouveaux EBC. ▪ Intégration d'un pourcentage minimum de pleine terre sur certaines parcelles (20 %) et de règles sur les plantations.
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural.	Valorisation du paysage urbain, qui améliore l'image de la ville. Sauvegarde du patrimoine d'intérêt local qui participe à l'identité d'Elancourt et concourt à la protection des témoins de l'histoire urbaine.	Limitation des possibilités de renouvellement urbain dans les bâtiments ou ensembles de bâtiments protégés, pouvant entrainer des coûts d'entretien plus élevés.	▪ Repérage sur le plan de zonage de bâtiments, ou d'ensembles urbains à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du CU. ▪ Reprise de certaines règles du cahier de recommandations architecturales du POS, notamment sur le secteur du Village.

1. Conforter et préserver le cadre de vie et l'identité du territoire	Impacts		Dispositions visant à une préservation ou à une mise en valeur de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
Développer l'attractivité de la Colline.	Mise en valeur de la Colline comme élément identitaire de la commune et élément structurant à l'échelle de l'agglomération. Réponse à la mise en place du Schéma Directeur Sport/Loisirs à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Augmentation des espaces de détente et de convivialité.	Risque de dénaturation du site du fait de son aménagement, puis de sa fréquentation par un public plus nombreux. Augmentation des flux routiers aux abords du site.	▪ Inscription de la Colline en zone naturelle à vocation de loisirs. ▪ Autorisation de constructions dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. ▪ Limitation de la SHON constructible sur ce secteur naturel, permettant toutefois son exploitation à but culturel et de loisirs.
Intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets.	Réponse aux objectifs de développement durable et à la préservation du cadre de vie.	Augmentation à court terme de la part du budget communal et intercommunal en vue de la réalisation d'éco-quartiers. Exclusion de certaines activités relevant du régime des installations classées.	▪ Prise en compte des prescriptions d'isolement acoustique liées aux voies bruyantes, des zones inondables, réglementation sur la localisation des installations classées, … (articles 1 et 2). ▪ Règles ne surdimensionnant pas les largeurs de voirie, réduisant ainsi les ruissellements des eaux pluviales (article 3). ▪ Règles limitant les débits de rejet d'eau dans le réseau public, soulignant la nécessité d'un prétraitement des eaux résiduaires industrielles, encourageant les techniques de rétention et d'infiltration des eaux pluviales (article 4). ▪ Recommandation de l'utilisation des énergies renouvelables (article 4). ▪ Règles permettant l'accueil de containers nécessaires à la collecte sélective (article 4). ▪ Règles permettant une certaine souplesse dans les règles d'implantation et l'orientation du bâti pour permettre une bonne gestion des ressources énergétiques (prise en compte des apports énergétiques gratuits du soleil, limitation des effets négatifs du vent,…) et une optimisation de la réduction des nuisances sonores (articles 6,7,8 et 9). ▪ Règles permettant une isolation par l'extérieur des constructions (articles 6, 7 et 8). ▪ Règles permettant la réalisation de toitures terrasses (recours aux toitures végétalisées,…), recours aux énergies renouvelables et à l'utilisation de matériaux limitant la consommation d'énergie (article 11). ▪ Intégration d'un nombre de places de stationnement minimum pour les vélos (article 12). ▪ Règles imposant la végétalisation des parkings et des espaces libres, un pourcentage minimum de pleine terre sur certaines parcelles (20 %), la conservation ou le remplacement des arbres existants,… (article 13). ▪ Règles encourageant la maîtrise de la consommation en énergie et l'utilisation des énergies renouvelables : bonification du COS à hauteur de 20 % (article 14). ▪ Exonération d'installations ou de constructions permettant la gestion des déchets ou la maîtrise de l'énergie dans le calcul de la SHON (article 14).

2. Renforcer la cohérence territoriale	Impacts		Dispositions visant à une préservation ou à une mise en valeur de l'environnement
	Positifs	Négatifs	
Affirmer et hiérarchiser les centralités : - Reconquérir les quartiers centraux et revaloriser les centralités existantes. - Revitaliser les pôles secondaires d'équipements et de services aux habitants.	Maintien de la vitalité commerciale du centre-ville et des pôles secondaires, facteurs d'animation et pôles d'attractivité. Redynamisation du secteur des IV Arbres en lien avec le centre-ville actuel (7 Mares). Offre d'équipements et de services réparties sur le territoire permettant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune et de préserver une animation du centre et des pôles secondaires.	Risque de saturation des espaces publics et notamment de la voirie, support de déplacement, de livraison et de stationnement, aux abords et au cœur des centralités. Délocalisation de certaines entreprises du secteur des IV Arbres.	▪ Possibilités d'implantation d'équipements et de services à la population (commerces, bureaux,…) dans de nombreuses zones et en particulier dans les diverses centralités. ▪ Prise en compte des besoins d'évolution, de bon fonctionnement et de création d'équipements grâce à des règles spécifiques. ▪ Elaboration d'une orientation d'aménagement fixant des principes de cheminement, de vocation et d'espaces publics sur le secteur Nord Réaux. ▪ Localisation d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics et d'opérations de voiries (élargissement, création) ▪ Règles de stationnement spécifiques pour les commerces (article 12).
Valoriser les entrées de ville.	Amélioration du cadre de vie et de l'image de la commune. Prise en compte des caractéristiques urbaines et paysagères aux franges de la ville.		▪ Inscription sur le plan de zonage d'espaces verts d'entrée de ville à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du CU. ▪ Localisation d'emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de voiries en entrée de ville (élargissement, création). ▪ Délimitation de la plupart des zones et des secteurs en corrélation avec le tissu urbain ou les espaces naturels et agricoles des communes voisines.
Faire de la Colline une articulation dans la commune et l'agglomération.	Mise en valeur de la Colline comme élément identitaire de la commune et élément structurant à l'échelle de l'agglomération.	Risque de dénaturation du site du fait de son aménagement, puis de sa fréquentation par un public plus nombreux.	▪ Inscription de la Colline en zone naturelle à vocation de loisirs. ▪ Autorisation de constructions dans la mesure où elles ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. ▪ Limitation de la SHON constructible sur ce secteur naturel, permettant toutefois son exploitation à but culturel et de loisirs.
Favoriser les déplacements tout en proposant des alternatives à l'automobile : - Renforcer la trame de liaisons douces. - Développer une bonne couverture en transports collectifs.	Diminution de la pollution de l'air, des émissions de gaz à effet de serre, du bruit, des accidents de la route,…	Augmentation des besoins en stationnement. Difficultés de stationnement dans les diverses centralités et à proximité des générateurs de déplacements (équipements publics, zones d'emplois, zones commerciales et de loisirs, …).	▪ Intégration d'un nombre de places de stationnement minimum pour les vélos (article 12). ▪ Le zonage et les règles du PLU permettent le maintien et le développement des pistes cyclables et des cheminements doux. ▪ Le zonage et les règles du PLU permettent le développement du réseau de TCSP le long des principaux axes de communication (notamment le long de l'avenue de la Villedieu). ▪ Elaboration d'une orientation d'aménagements fixant des principes de cheminement, de vocations et d'espaces publics sur le secteur de la ZAC Nord Réaux.

2. Renforcer la cohérence territoriale	Impacts		Dispositions visant à une préservation ou à une mise en valeur de l'environnement
	Positifs	**Négatifs**	
Créer des liaisons et réduire les coupures physiques : - Développer et renforcer les liaisons entre les grands espaces verts. - Insérer les secteurs d'évolution et de mutation des quartiers dans une continuité avec leur environnement. - Hiérarchiser les voies. - Constituer des espaces publics de liaison et d'articulation.	Création d'une trame verte permettant le maintien et le développement de la biodiversité, et l'augmentation des espaces de détente et de convivialité. Ouverture des quartiers et amélioration des liens entre eux.		▪ Inscription sur le plan de zonage de liaisons vertes à protéger au titre de l'article L 123-1 7° du CU (parcs urbains, végétation d'entrée de ville). ▪ Les règles du PLU permettent l'ouverture des quartiers (ouverture des circulations tous modes, renforcement des lisibilités), l'aménagement des espaces publics et la création de liaisons entre quartiers. ▪ Elaboration d'une orientation d'aménagement fixant des principes de cheminement, de vocation et d'espaces verts sur le secteur Nord Réaux.
Développer des quartiers équilibrés pour limiter les spécialisations sociales.	Introduction d'une mixité sociale et fonctionnelle dans les quartiers les plus spécialisés.	L'encadrement des droits à construire est susceptible d'accroitre la pression foncière et, en conséquence, de nuire au maintien d'une mixité sociale.	▪ Dépassement de 20 % du COS autorisé pour la réalisation de logements locatifs sociaux en zone UC (cf. article L 127-1 du CU).

3. Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle	Impacts		Dispositions visant à une préservation ou à une mise en valeur de l'environnement
	Positifs	**Négatifs**	
Permettre à chacun de suivre un parcours résidentiel au sein du territoire : - Développer une offre diversifiée de logements pour tous les publics et répondre aux objectifs définis dans le cadre du Programme Local de l'Habitat Intercommunal. - Développer des expériences innovantes en terme de mixité.	Accueillir des populations de toutes les catégories sociales pour permettre le réel maintien d'une mixité, vecteur d'urbanité.	Artificialisation des sols par les nouvelles constructions. Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre du fait d'une éventuelle mauvaise isolation des bâtiments. Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'habitants : stationnement, déplacements.	▪ Dispositions visant à permettre la mixité du logement dans la plupart des zones. ▪ Dispositions visant à permettre la réhabilitation du quartier des Petits Prés. ▪ Dépassement de 20 % du COS autorisé pour la réalisation de logements locatifs sociaux en zone UC (cf. article L 127-1 du CU). ▪ Normes de stationnement peu contraignantes pour les logements locatifs sociaux (article 12).
Développer des projets mixtes au niveau social et fonctionnel	Réduction des trajets domicile-travail, domicile-étude ou domicile-loisirs du fait de la mixité des fonctions dans un même quartier.		▪ Dispositions visant à permettre la mixité des fonctions urbaines dans la plupart des zones.
Maintenir l'attractivité du territoire et permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour stabiliser l'emploi : - Favoriser l'implantation d'activités de types et de tailles diverses - Permettre l'implantation d'équipements et services spécifiques - Mettre en valeur les zones d'activités et stabiliser les entreprises et leurs salariés sur la commune	Implantation d'activités économiques encouragée permettant d'augmenter le nombre d'emplois offerts sur la commune au bénéfice de la limitation des déplacements pendulaires.	Artificialisation des sols par les nouvelles constructions. Consommation d'énergie et émissions de gaz à effet de serre du fait d'une éventuelle mauvaise isolation des bâtiments. Augmentation des nuisances liées à l'augmentation du nombre d'emploi : stationnement, déplacements. Augmentation des risques de nuisances liées à l'implantation de certaines activités. Augmentation des conflits d'usage entre les activités et le résidentiel.	▪ Dispositions visant à permettre la mixité des fonctions urbaines dans la plupart des zones. ▪ Dispositions visant à permettre la création d'équipements liés aux entreprises : crèche inter-entreprises à la Clef-de-Saint-Pierre, hôtellerie d'affaires, services aux entreprises,… (articles 1 et 2). ▪ Implantation d'activités incitée dans les zones UI, UJ, UPI et UPJ. ▪ Implantation de certaines activités conditionnée au traitement à la source des nuisances (article 1 et 2)

C. Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

1. Incidences sur la consommation d'espace

Par rapport au zonage du POS, les choix faits dans le PLU aboutissent à une consommation d'espace supplémentaire quasiment nulle.
En effet, les principales consommations d'espaces sont liées à la finalisation de la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre, à la réalisation de la ZAC des Nord Réaux ou à la création de l'aire d'accueil des gens du voyage.
Le PLU inscrit également en zone urbaine à vocation d'équipements publics, le secteur situé face au quartier des IV Arbres, de l'autre côté du boulevard Bernard Grégory, classé en NDa dans le POS, mais aujourd'hui en partie urbanisé (centre social) ou allant faire l'objet d'une mutation (jardins familiaux).
Le PLU inscrit par ailleurs une légère extension du Hameau du Launay le long du chemin du Launay et prévoit la réalisation de quelques constructions (limité à 8000 m² de SHON) pour le projet d'espaces de loisirs de la Colline.
Enfin, à contrario, le PLU classe en zone N deux grands secteurs inscrit en zone U ou AU au POS : la majeure partie du secteur au Nord des Réaux anciennement classé en ULa, et le secteur situé à proximité du centre EDF, anciennement classé en NA.

L'urbanisation prévue dans le PLU se concentre ainsi sur les secteurs d'ores et déjà urbanisés ou urbanisables dans le POS (anciennes zones U, NA ou N équipement), par densification ou extension mesurées.

Les modifications réglementaires effectuées pour une plus grande constructibilité des zones d'ores et déjà urbanisées est le corrélatif des mesures de limitation de consommation d'espaces supplémentaires. Les zones pavillonnaires en particulier (UE au PLU) voient leur règlement assoupli en ce sens.

2. Incidences sur les milieux biologiques et la biodiversité

Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes. L'ensemble des zones naturelles les plus sensibles sur la commune bénéficient en effet d'un classement en zone naturelle ou agricole (rappelons qu'il n'y a aucun site inventorié ou protégé au titre de Natura 2000 ou d'une autre protection sur la commune d'Elancourt).

Les choix de localisation du développement urbain d'Elancourt (par densification ou extension mesurée) permettent de limiter voire d'éviter complètement la destruction de milieux naturels ou agricoles. Les vastes espaces agricoles ou naturels de la commune non fragmentés par l'urbanisation sont donc protégés.

Le projet à visée éducative, touristique et de loisirs sur la Colline n'aura pas d'impact important sur les continuités et richesses écologiques du secteur. Ce projet va davantage dans le sens d'une valorisation de cet espace naturel. Les principaux espaces boisés de la Colline sont protégés par le PLU (en EBC) et la constructibilité de ce site est limitée et conditionnée au respect du caractère naturelle de la zone. Les seuls incidences notables de ce projet sur la

biodiversité de ces milieux viendraient d'une fréquentation du site trop forte et pas suffisamment maîtrisée.

Le projet de prolongement de la R 12 vers le sud jusqu'à la RN 10 (cf. emplacement réservé), serait susceptible d'affecter un site particulièrement sensible du point de vue écologique (biodiversité, zones humides, continuités écologiques aujourd'hui peu perturbées). La concrétisation de ce tracé ne pourra se faire par conséquent qu'après études environnementales et écologiques approfondies, notamment dans le cadre d'un éventuel dossier de DUP.

Le classement en zone UF du secteur situé à l'est du quartier des IV Arbres n'aura pas non plus d'impacts importants sur la biodiversité. Ce site était anciennement classé en zone naturelle à vocation d'équipement au POS, et est aujourd'hui partiellement occupé par les bâtiments du centre social. C'est au contraire une mise en valeur de ce site et de cette nouvelle centralité que constituera le secteur des IV Arbres qui pourra être menée à bien lors d'un projet d'aménagement global.

Enfin, le PLU cherche également à protéger et mettre en valeur certains éléments végétaux, au moyen de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme : espaces végétalisés, alignements arborés, parcs urbains,…

3. Incidences sur la qualité des paysages

Le PLU classe en zone naturelle ou agricole toutes les secteurs d'intérêt paysager :
- la vallée du ru d'Elancourt,
- les espaces boisés en lien avec la forêt domaniale de Maurepas,
- les terres agricoles en lien avec celles de la commune voisine de Jouars-Pontchartrain (fond de Launay, fond des Vignes, fond de Coquanne),
- la Colline et ses espaces boisés,
- le bois de la Villedieu en lien avec la forêt domaniale de Port Royal,
- le bois des Réaux et le bassin de l'Hermanderie,
- la coulée verte de la Villedieu qui s'étend jusqu'au Réaux.

Les choix de localisation du développement urbain de la ville d'Elancourt évitent ainsi une déstructuration du paysage rural.
Par ailleurs, les mesures règlementaires visent à une plus grande densité mais aussi cohérence des paysages urbains. Le projet de PLU permet également au hameau du Launay de garder son aspect groupé et sa cohérence.

Le projet de prolongement de la R 12 vers le Sud jusqu'à la RN 10 (cf. emplacement réservé), serait susceptible d'affecter un site particulièrement sensible du point de vue des paysages (paysage de frange et de transition boisée entre le Nord Réaux et les lotissements de la Commanderie). La concrétisation de ce tracé ne pourra se faire par conséquent qu'après études environnementales et paysagères approfondies, notamment dans le cadre d'un éventuel dossier de DUP.

Le projet à visée éducative, touristique et de loisirs sur la Colline n'aura pas d'impact important sur la qualité paysagère du secteur. Ce projet va davantage dans le sens d'une valorisation de cet espace naturel. Les principaux espaces boisés de la Colline sont protégés par le PLU (en EBC) et la constructibilité de ce site est limité et conditionnée au respect du caractère naturelle et paysager de la zone. Les seules incidences notables de ce projet sur les paysages pourraient venir d'une mauvaise intégration des aménagements dans leur environnement, mais le règlement prévoit un certain nombre de mesures pour se préserver de ces désagréments.

Le classement en zone UF du secteur situé à l'est du quartier des IV Arbres n'aura pas non plus d'impacts importants sur la qualité paysagère. Ce site était anciennement classé en zone naturelle à vocation d'équipement au POS, et est aujourd'hui partiellement occupé par les bâtiments du centre social. C'est au contraire une mise en valeur de ce site et de cette nouvelle centralité que constituera le secteur des IV Arbres qui pourra être menée à bien lors d'un projet d'aménagement global.

Enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage qui sera créée Boulevard André Malraux à proximité de France Miniature, fera l'objet d'un traitement paysager pour s'insérer dans son environnement.

La protection des paysages et du patrimoine bâti est également assurée par le PLU au moyen d'une protection particulière au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme.

4. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Par rapport au POS existant, le projet de PLU n'engendrera aucun impact significatif supplémentaire sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, les zones U du PLU correspondent aux zones U du POS (urbanisées ou en voie de l'être).

On s'attend toutefois à une imperméabilisation nouvelle de certains terrains : à court et moyen terme, dans la ZAC de la Clef-de-Saint-Pierre, la ZAC Nord Réaux et le secteur AUgv réservé aux gens du voyage ; et à plus long terme dans la zone UF située à l'est du quartier des IV Arbres. Dans la plupart de ces secteurs, les terrains urbanisables doivent contenir un minimum de 20 % de pleine terre (ou toitures végétales ou parkings perméables), permettant ainsi une infiltration naturelle des eaux pluviales dans les sols.
Par ailleurs, conformément au SAGE de la Mauldre, le règlement de toutes les zones du PLU impose un débit de ruissellement généré limité à 1 l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

En plus de ces mesures, rappelons par ailleurs qu'au fur et à mesure de l'urbanisation de Saint-Quentin-en-Yvelines dans le cadre de la Ville Nouvelle, des bassins de retenue des eaux pluviales ont été créés par l'aménageur (EPA). Ces bassins servent à la régularisation des débits et à une auto-épuration des eaux avant rejet dans les rus.

Le PLU prend également des mesures nouvelles permettant la mise en œuvre de formes de toiture « environnementales », permettant en particulier une gestion des eaux de pluie.

Enfin, toutes les mesures prises en faveur de la protection des espaces naturels (cf. ci-avant) jouent un effet positif sur les questions de ruissellement des eaux pluviales.

5. Incidences sur la qualité de l'eau

Aujourd'hui, la totalité de la commune est desservie par l'assainissement collectif séparatif, ce qui aura un impact non négligeable sur la qualité des cours d'eau récepteurs. Le PLU impose le branchement à ces réseaux d'assainissement séparatifs pour toutes les nouvelles constructions.

Néanmoins, rappelons que les eaux de la Mauldre et du ru d'Elancourt ont un niveau de qualité « très mauvais » (hors-classe) du à la présence de stations d'épuration dont les rejets présentent 80 à 90 % du débit d'étiage. Leur qualité devrait être améliorée à la suite des actions de modernisation des stations d'épuration actuellement en cours.

Par ailleurs, rappelons que l'ensemble des nappes du bassin présente des problèmes de pollutions notables par les nitrates, les produits phytosanitaires et de façon plus épisodique, par les solvants chlorés. Toutes les mesures précédentes prises en faveur de la protection des espaces naturels, de l'augmentation des surfaces de pleine terre sur chaque parcelle, ou encore de la limitation des débits de ruissellement à la parcelle, jouent un effet positif sur les questions de qualité des milieux aquatiques.

Enfin, le PLU d'Elancourt tient compte des prescriptions du SAGE de la Mauldre, et affiche clairement dans le PADD la volonté de la commune d'intégrer les préoccupations environnementales au cœur des projets.

6. Incidences sur les économies d'énergie et l'effet de serre

Les choix de localisation du développement urbain dans le PLU favorisent la centralité et la densification plutôt qu'un étalement urbain inconsidéré. Cette mesure joue en faveur de la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.

Par ailleurs, un habitat plus groupé permet d'économiser les dépenses énergétiques liées aux bâtiments eux-mêmes de la même manière qu'il permet de limiter les circulations automobiles et les nuisances induites.

Le règlement du PLU encourage en outre à plusieurs reprises l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments (sur-COS, isolation par l'extérieur des constructions existantes, …).
L'article 11 du règlement des différentes zones du PLU autorise des formes de toiture non permises par le POS, y compris en tissu pavillonnaire (toitures terrasses). De manière générale, l'utilisation des techniques d'énergie renouvelable sur les toitures (panneaux solaires, photovoltaïque) ou les économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et toitures seront grandement facilités par le nouveau règlement.

Enfin, les choix faits en matière de déplacement urbain, et en particulier le développement des transports en commun et le développement des modes doux de déplacement au moyen de « liaisons vertes », ont pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées, dans un contexte où l'automobile particulière est aujourd'hui le mode de transport le plus utilisé par les habitants d'Elancourt, faute de desserte en transport en commun suffisamment performante.

7. Incidences sur les risques et nuisances (bruit, pollution atmosphérique, risques industriels, risque d'inondation).

La commune d'Elancourt et ses zones urbaines sont peu soumises aux différents types de nuisances évoqués.

Les nuisances sonores sont principalement celles liées à la circulation automobile sur les axes principaux. Des reculs sont imposés aux constructions bordant ces différents axes.
De la même manière, la pollution atmosphérique provient essentiellement du trafic local. Il n'y a pas d'industrie polluante sur Elancourt. Enfin, la commune n'accueille pas non plus d'activité économique et industrielle dangereuse. Il n'est pas envisagé qu'elle en accueille.

La commune est soumise ponctuellement au risque d'inondation sur les zones UA, UE et N. Dans ces secteurs délimités au plan de zonage, les constructions peuvent être soumises à des prescriptions particulières conformément à l'arrêté préfectoral du 25 janvier 2006.

Enfin, les choix faits en matière de déplacement urbain, et en particulier le développement des transports en commun et des modes doux de déplacement, a pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.